



La revitalisation des cœurs de ville : la nouvelle approche de l'espace public dans les projets urbains. Le cas du centre ancien méditerranéen de la Seyne-sur-Mer

Clara Bottiglione

► To cite this version:

Clara Bottiglione. La revitalisation des cœurs de ville : la nouvelle approche de l'espace public dans les projets urbains. Le cas du centre ancien méditerranéen de la Seyne-sur-Mer. Sciences de l'Homme et Société. 2014. dumas-01112700

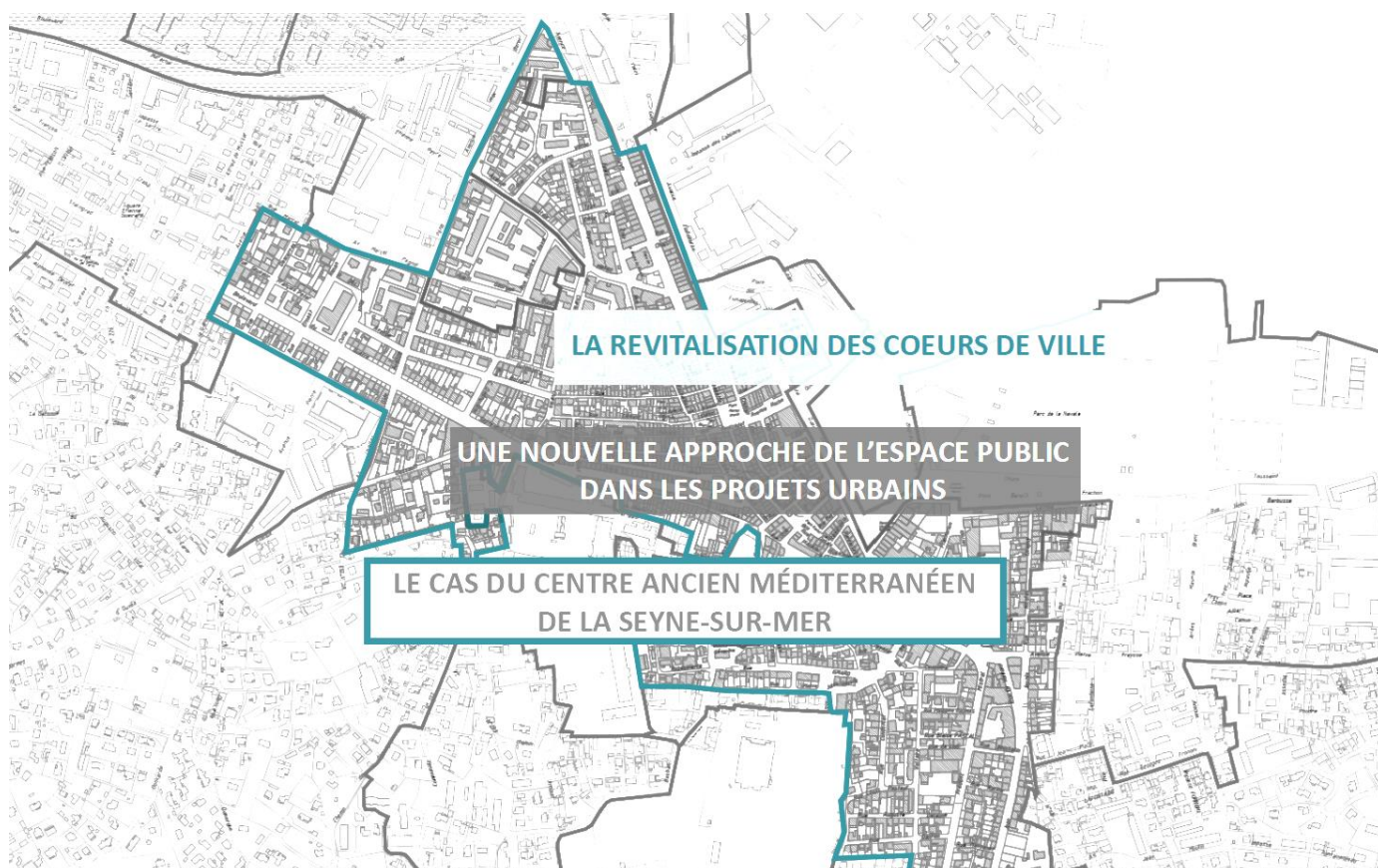
HAL Id: dumas-01112700

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01112700>

Submitted on 3 Feb 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Clara BOTTIGLIONE

Master Sciences du Territoire
spécialité « Urbanisme et Projet Urbain »

Université Pierre Mendès France
Institut d'Urbanisme de Grenoble
SAGEP

Sous la direction de :
Mme Adriana DIACONU, Directrice de
Mémoire

Mme Agathe SAVARY, Responsable de
l'apprentissage

Septembre 2014

NOTICE ANALYTIQUE

AUTEUR	BOTTIGLIONE	CLARA
TITRE DU PROJET DE FIN D'ÉTUDE	LA REVITALISATION DES CŒURS DE VILLE : LA NOUVELLE APPROCHE DE L'ESPACE PUBLIC DANS LES PROJETS URBAINS <u>Le cas du centre ancien méditerranéen de la Seyne-sur-Mer</u>	
DATE DE SOUTENANCE	Septembre 2014	
ORGANISME D'AFFILIATION	Institut d'Urbanisme de Grenoble - Université Pierre Mendès France	
ORGANISME D'ACCUEIL	SAGEP	
DIRECTEUR DU PROJET DE FIN D'ÉTUDE	Adriana DIACONU	
COLLATION	Nb. de pages 118	Nb. d'annexes 5 Nb de ref. Bibliographiques 50
MOTS-CLÉS ANALYTIQUES	Centre ancien- Dégradation- Habitat indigne- Réhabilitation- Espace public – Événementiel– insalubrité- Curetage d'ilot – Projet urbain	
MOTS- CLÉS GÉOGRAPHIQUES	LA SEYNE SUR MER (83)	

RÉSUMÉ : Depuis la prise de conscience des politiques urbaines, de la dégradation avérée des centres villes et des situations critiques et précaires qu'ils regroupent, tant sur l'habitat, sur le déclin commercial, que sur la déqualification des espaces publics, les collectivités interviennent dans le cadre de projets urbains globaux pour la revitalisation de leur cœur de ville. Les centres anciens méditerranéens sont également touchés par une forte concentration de difficultés sociales, marqués par une paupérisation et un isolement de sa population, de la vétusté du bâti qui ne correspond plus aux modes de vie actuels et d'un manque de lieux de vie. De plus, ces quartiers sont confrontés à une concurrence des quartiers périphériques prestigieux qui profitent des vagues touristiques saisonnières. C'est le cas du centre ancien de la Seyne-sur-Mer qui a perdu ses capacités centralisatrices marqué par de fortes ruptures urbaines. Dans le cadre d'un projet global de redynamisation du centre-ville, la ville a contractualisé avec la SAGEM pour la réalisation du projet « cœur de ville » dans le but de résoudre les dysfonctionnements, liés à l'habitat par le biais d'une OPAH-RU et plus généralement par le biais d'une Convention Publique d'aménagement, pour intégrer le centre ancien dans la dynamique urbaine et économique de son territoire et de l'agglomération Toulon Provence Méditerranée.

RÉSUMÉ (en espagnol): Desde que el conocimiento de las políticas urbanas, que los centros están degradan y que reúnen situaciones críticas y precarias que incluyen, en las habitaciones, la decadencia comercial, y la descalificación de los espacios públicos, las comunidades desarrollan proyectos urbanos globales para la revitalización de los centros. Los centros antiguos mediterráneo se ven también afectados por una concentración de problemas sociales, de pobreza y del aislamiento de su población, la edad de los edificios que ya no corresponde al estilo de vida actual y la falta de lugares para vivir. Además, estos pueblos se enfrentan a la competencia con los suburbios de prestigio que aprovechan los turistas. El centro histórico de La Seyne-sur-Mer, ha perdido su capacidad de centralización, y tiene fuertes rupturas urbanas. Con el proyecto urbano para revitalizar el centro, la ciudad consiguió un contrato con la SAGEM para el proyecto "corazón de la ciudad " para solucionar las disfunciones de las habitaciones con una OPAH RU y con un "Convention Publique d'Aménagement" para integrar el centro en las dinámicas urbanas y económicas de su territorio y de la aglomeración Toulon Provence Méditerranée.

Remerciements,

Je tiens à remercier Adrianna Diaconnu, ma directrice de mémoire, pour ses conseils et son suivi tout au long de ce travail.

Merci à la SAGEM et à la SAGEP, de m'avoir accueillie au sein de l'entreprise pour mon année d'apprentissage.

Je tenais à remercier Agathe Savary, pour m'avoir guidée et fait travailler sur des études intéressantes mais également de m'avoir aiguillée sur des questionnements au sujet de mon travail de mémoire.

Je remercie aussi l'équipe de la SAGEP, pour leur bonne humeur, leur accent chaleureux, et leur aide au quotidien. Ce fut un plaisir de se sentir intégrée et être considérée comme un membre de l'équipe.

Enfin, je remercie Paulette Duarte, professeure à l'IUG, d'avoir accepté de faire partie de mon jury de soutenance.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
--------------------	---

PREMIÈRE PARTIE : LA REQUALIFICATION DES CENTRES ANCIENS : UN ENJEU DES POLITIQUES PUBLIQUES DU XXI^{ème} SIÈCLE

I. Pourquoi parle-t-on de « centre ancien » ?	11
a) La notion de « centre ancien »	11
b) La lutte contre l'habitat dégradé : une préoccupation des politiques depuis des décennies	15
II. Les outils et les méthodes d'aménagement de lutte contre l'insalubrité	22
a) Historique du développement de la Seyne-sur-Mer : Un cœur de ville paupérisé	22
b) Les actions de lutte contre l'habitat dégradé	25

DEUXIÈME PARTIE : LA REQUALIFICATION DES CENTRES ANCIENS ET LES INTERVENTIONS DE REVITALISATION DE L'ESPACE PUBLIC

I. Des espaces fédérateurs de la vie locale malmenés depuis des décennies	34
a) L'origine de la notion d'« espace public »	34
b) La redéfinition de l'espace public : Une préoccupation des aménageurs	37
II. Les enjeux urbains face à la requalification de l'espace public	41
a) La qualité des espaces publics	41
b) Les grandes orientations pour l'aménagement des espaces publics	43
III. Des espaces promotionnels donnant naissance à de nouvelles formes d'aménagements	45
a) Le « marketing urbain » au service de la ville	45
b) Des usages hétérogènes de l'espace public mais répondant au renouveau des centres anciens	48

TROISIÈME PARTIE : L'INTERVENTION D'UNE SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DANS LE CENTRE ANCIEN MÉDITERRANÉEN DE LA SEYNE-SUR-MER

I. Le rôle et les interventions des Sociétés d'Économies Mixtes dans requalification des centres anciens	53
a) La rénovation urbaine des centres anciens : Un enjeu pour les Sociétés d'Économies Mixtes	53
b) Le montage d'un projet de Renouvellement Urbain en réponse à la situation critique du cœur de ville	58
c) Un outil global au service de la redynamisation du centre ancien : la Convention Publique d'Aménagement de Renouvellement Urbain (CPA-RU)	69
II. L'espace public, au cœur des projets de Renouvellement Urbain de centre-ville	74
a) L'espace public, une solution pour traiter l'insalubrité	75
b) L'espace public comme lieu d'animation sur le cœur de ville	82
III. Évaluation sociodémographique et les conséquences de l'opération sur le cœur de ville	89
a) Avant 2004 : Le centre-ville présentait un diagnostic sociodémographique alarmant	89
b) Les premiers effets des opérations de Renouvellement Urbain sur le territoire	93

Conclusion	96
Table des matières	99
Table des figues	102
Glossaire de sigles	104
Bibliographie	105
Annexes	108

INTRODUCTION

Parmi les réflexions urbaines menées ces dernières années, les questions liées aux centres anciens et à leur requalification urbaine et sociale occupent une place importante. La réhabilitation des centres-villes a commencé depuis plusieurs années, les outils mobilisables se sont développés et les interventions opérationnelles sur les centres anciens sont devenues un enjeu majeur des **politiques publiques**, notamment la lutte contre l'habitat dégradé et la paupérisation des cœurs de ville.

Le sujet de mon projet de fin d'étude porte sur la reconquête des centres anciens méditerranéens, notamment pour la construction d'une nouvelle dynamique urbaine et pour répondre aux préoccupations sociales sur l'état de dégradation du bâti et la vacance des logements. Ce mémoire aborde également l'espace public comme un moyen de lutter contre l'habitat indigne et pour promouvoir le développement d'une dynamique des centres. Par ailleurs, ce travail tente de se positionner du point de vue d'un aménageur, celui bénéficiant d'une plus grande expertise sur ces questions particulières par rapport à une collectivité et ayant un champ intervention plus important. Il sera illustré par un exemple du territoire varois, dans la ville de la Seyne-sur-Mer.

Les centres anciens évoluent selon une logique urbaine, un passé administratif, une évolution démographique, une logique économique et sociale, mais aussi en rapport avec le fonctionnement communal et intercommunal, et les orientations politiques de la commune. Aujourd'hui, ils révèlent des situations critiques pour lesquelles il est propice de relancer des projets. Souvent ils présentent des dysfonctionnements importants qui en font des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Longtemps délaissés des politiques publiques au profit des zones urbaines périphériques, ils soulèvent de gros problèmes structurels, urbains et sociaux pour lesquels les politiques de l'aménagement et de l'habitat s'impliquent pour renverser la tendance.

Afin de combattre l'étalement urbain et de renforcer le développement durable, on parle de « refaire la ville sur la ville » et la réhabilitation devient une part importante des opérations sur les centres-villes. Différents textes cadrent cette politique : la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, la loi de Cohésion sociale du 18 janvier 2005¹, puis celle du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement², la loi DALO du 5 mars 2007³ et récemment la Loi ALUR (2014) confirment le besoin de traiter les logements dans ces quartiers. Le Renouvellement Urbain dans les centres-villes s'oriente vers un développement urbain durable et répond aux nouveaux enjeux des villes du XXI^{ème} siècle.

¹ Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

² Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

³ Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

Les villes françaises présentent des situations hétérogènes de leurs centres anciens et des dynamiques urbaines différentes selon leurs territoires.

1. Les marques d'un quartier délaissé : les enjeux de la reconquête des centres anciens méditerranéens

Malgré des situations différentes, les centres anciens méditerranéens présentent des similitudes dans les pathologies rencontrées. De par leurs caractéristiques et une culture commune, ils regroupent des problèmes sociaux et des formes urbaines similaires.

Les centres anciens sont souvent des territoires **paupérisés**, ayant perdu leurs capacités centralisatrices. Ce phénomène s'est accentué du fait de la dégradation du bâti : **ils concentrent une forte proportion de logements insalubres et potentiellement indignes**. Ces logements souffrent d'un manque de lumière et d'espace extérieur privatif, de la promiscuité et du bruit, et peu sont adaptés aux modes de vie actuels. Ils sont habités par une seule catégorie de population que sont les populations « captives » (essentiellement les jeunes, les personnes âgées et/ou en transit dans le centre). À cela s'ajoute leur taille et leur conception qui favorisent l'accueil de personnes aux revenus modestes. L'habitat ancien joue alors **le rôle de « parc social de fait »** regroupant une population précarisée et profitant aux marchands de sommeil. **La proportion des logements vacants est très importante**, les rues pittoresques recèlent de logements dégradés, abandonnés et inhabités qui accentuent la vacance des rues commerçantes. Cette vacance structure la dynamique des centres-villes et à des conséquences sur leur animation, petit à petit les habitants délaissent les centres-villes. Elle est à l'origine d'un fort **déclin commercial** : la fermeture progressive des commerces de proximité et l'absence d'enseignes à forte notoriété induisent une diminution de la fréquentation, rétrécissent la zone de chalandise et pénalisent leur attractivité. Les centres ont une dynamique de quartier résidentiel à cause notamment du fait qu'ils n'attirent pas les populations venant d'ailleurs et sont concurrencés par les zones de plage. Ces territoires sont entrés dans une spirale, dans laquelle chaque pathologie a des conséquences sur les suivantes, et nécessite l'intervention publique pour en sortir.

1.1. Les enjeux urbains face aux problèmes des centres anciens méditerranéens

Les enjeux urbains de ces centres anciens sont principalement liés au maintien de leur attractivité et de leur dynamisme. Ils concernent **l'amélioration de l'habitat**, par le biais d'actions de renouvellement du parc de logements : éradication de l'insalubrité, amélioration de l'habitat, restauration immobilière, résorption de la vacance. **La lutte contre l'habitat indigne et la réhabilitation des logements vacants et occupés** permettent d'offrir des conditions d'habitabilité décentes. **L'attractivité** est également une priorité. Elle fait écho à la mise en valeur du patrimoine par la restauration de monuments historiques et l'attribution de nouveaux usages plus adaptés, ou encore, à la **création d'une dynamique économique et**

commerciale par le maintien des commerces de proximité et le développement de zones commerçantes plus larges. L'incitation à implanter de nouveaux commerces diversifie l'offre et crée de nouvelles zones de chalandise.

Ce renouveau passe également par la **requalification des espaces publics**, via des actions d'amélioration pour l'accès piéton, la mise en place de plans de déplacement et de politiques de stationnement conciliant les besoins des habitants et des acteurs économiques. Un aménagement plus lumineux, aéré et agréable concourt à créer des zones de rencontres et d'échanges favorable à la mixité sociale au sein de ces quartiers. Enfin, les projets sur les centres anciens doivent être des **projets durables**, qui limitent les impacts et les nuisances automobiles, favorisent les déplacements doux et développent des propositions pour l'avenir, notamment dans le but de limiter l'étalement urbain, ceci permettant de diminuer les investissements en infrastructure dans les villes.

1.2. Les principales orientations des aménageurs

Ces enjeux répondent à des orientations prédéfinies par les aménageurs afin de **mettre en œuvre un projet d'aménagement global sur les centres anciens. Les aménageurs réinventent la ville en proposant des alternatives à l'urbanisme fonctionnaliste.** La requalification des centres anciens est un projet de ville qui **engage tous les acteurs du territoire** : les habitants, les commerçants, les propriétaires occupants, les bailleurs, les investisseurs, les élus, les aménageurs, le tissu associatif, les travailleurs sociaux etc. Avant la mise en œuvre d'un projet, il est essentiel de définir la place et le rôle du quartier dans la ville et de hiérarchiser les objectifs, les axes et les moyens d'intervention sur le long, le moyen et le court terme. Il s'agit de construire **un projet d'avenir** afin que les éléments matériels et immatériels qui composent le centre puissent **constituer un ensemble urbain singulier.**

Cependant, l'orientation principale définie par les aménageurs est de **raviver l'attractivité du quartier.** Le dynamisme des centres tient à son animation, à ses activités et services de proximité (commerces, associations, équipements etc.) mais également à la mixité sociale des habitants et des usagers (jeunes, couples, étudiants, personnes âgées, populations modestes et classes moyennes etc.). Insuffler l'attractivité des centres anciens passe souvent par la mixité fonctionnelle du quartier et une offre de logements adaptée aux modes de vie actuels et aux besoins des habitants. La réhabilitation des logements permet ainsi de créer des logements sains, confortables et économes en énergie qui bénéficient parfois d'espaces extérieurs privatifs, dans le but d'attirer de nouveaux habitants.

Afin de créer de l'attractivité il est important de **repenser également les échanges internes et externes du quartier.** Un centre ancien qui vit est un espace privilégiant les lieux d'échanges et de circulation douce. La gestion efficace des échanges permet de **renforcer l'attractivité et l'accessibilité du centre**, en facilitant les déplacements doux et le partage de la voirie entre l'automobile, le cycle et le piéton. Les complémentarités entre les différents quartiers doivent être favorisées et adaptées aux besoins des

habitants afin de faciliter les échanges, et d'améliorer la sociabilité. **La création d'espaces publics de qualité** peut-être vecteur de lien social dans le centre ancien. Leur valorisation et leur requalification permettent d'offrir aux habitants des espaces confortables, lumineux, paysagés, dans lesquels les nuisances sont réduites, et répondant aux situations climatiques (par exemple un alignement d'arbres abritant du soleil). Des espaces publics de qualité peuvent favoriser l'appropriation du quartier par ses habitants.

La requalification des centres anciens doit faire l'objet d'un **projet d'aménagement d'ensemble**, qui tient compte des échanges entre les quartiers, des espaces publics, des déplacements, du patrimoine bâti, paysager et à une logique sociale. Il nécessite la participation de ses habitants dans la définition d'un projet commun. La mobilisation des acteurs du territoire permet de renforcer les bases du projet de façon plus respectueuse, plus intégrée et acceptée par ses habitants.

2. Une réappropriation des centres anciens favorable pour l'aménagement de l'espace public

L'espace public a un rôle majeur dans la ville et a longtemps été un lieu fédérateur de l'expression, utilisé pour les échanges et les débats, il s'est transformé au cours de l'histoire pour devenir un lieu de socialisation et d'économie avec l'installation des marchés artisanaux. **A partir des années 1960, l'espace public a perdu son pouvoir centralisateur**, malmené par l'augmentation du « tout automobile », il s'est minéralisé et spécialisé donnant une priorité à la circulation automobile et au stationnement. Aujourd'hui, on veut lui réattribuer une identité et une dynamique par le biais d'aménagements facilitant l'échange, la rencontre et la flânerie mais également en faire un espace culturel. **Véritable « colonne vertébrale » d'un centre-ville**, l'espace public est défini par des fonctions et des usages, qui valorisent le patrimoine bâti et paysager, via des initiatives privées et publiques, suivant des thématiques, telles que : les mobilités piétonnes et l'accessibilité pour tous, la sécurité, la nature en ville, l'attractivité et le développement économique, l'amélioration du cadre de vie par l'habitat et l'espace public.

Le rapport entre l'espace public et l'habitat

Aujourd'hui, on s'interroge sur les liens et **les interactions entre l'espace privé et l'espace public**. L'espace du rapport public-privé est le résultat des règles de la vie sociale. Les projets urbains contribuent à donner du sens à ces deux espaces, et la **requalification du bâti participe à l'identité de l'espace public**. Dans ce cas, le domaine public et le domaine privé sont en interaction et se valorisent mutuellement. En effet, l'aménagement participe d'une part à l'embellissement de la ville et d'autre part, contribue inévitablement à augmenter la valeur de l'immobilier dans les quartiers où il est mis en place. La qualité esthétique d'une place, d'une rue ou d'un jardin constitue une aménité, celle-ci sera alors en osmose avec les éléments qui composent le lieu et aura pour effet de valoriser le quartier et de

recréer une urbanité. Ce rapport révèle l'importance d'intervenir de manière cohérente sur l'habitat et sur les espaces publics, intégrés à un volet social efficace. **L'espace public et l'habitat peuvent influencer l'identité d'une ville et d'un centre-ville. De ce fait, les projets urbains deviennent des projets « d'ensemble » et visent à garantir la qualité et la durabilité des actions. On s'intéresse alors au rapport entre les politiques visant l'habitat et celles qui visent l'espace public pour savoir quelles sont les interactions qui existent entre ces deux types d'actions publiques.**

Afin d'illustrer ces différentes composantes, nous allons nous intéresser plus particulièrement à la Seyne-sur-Mer, deuxième ville du Var et de l'agglomération de Toulon Provence méditerranée. Comme de nombreuses villes du bassin méditerranéen, elle a perdu de l'emploi suite à la disparition d'une activité, ici les chantiers navals, qui ont conduit à une forte dégradation de son parc de logements et une perte de vitalité. Afin de pallier ces problèmes, la ville, a fait appel à la Société Anonyme Gardéenne d'Economie Mixte, la SAGEM, par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement de Renouvellement Urbain. Il s'agit d'un dispositif qui permet d'intervenir en transversalité sur l'habitat dégradé et sur les espaces délaissés du centre-ville. Un ensemble de questionnements découle du projet urbain global de cœur de ville méditerranéen notamment : par quelles stratégies la SAGEM va-t-elle agir pour éradiquer l'habitat dégradé et revaloriser les espaces publics délaissés ? De quels outils dispose-t-elle pour mener des actions transversales sur les centres anciens ? Ainsi l'ensemble de ce projet de fin d'étude a pour but de faire ressortir les opportunités opérationnelles que peuvent mettre en place les aménageurs pour, d'une part lutter contre l'habitat indigne et dégradé, et d'autre part, participer à la redynamisation et à la vie sociale des cœurs de ville. La problématique vise à évoquer **comment deux préoccupations urbaines, que sont les politiques de l'habitat et celles visant la mise en valeur des espaces publics, s'accordent autour d'un même enjeu : la requalification des centres anciens ?**

Dans ce cas, les manifestations culturelles ont-elles un impact sur ces territoires ? Donnent-elles lieu au phénomène de gentrification programmé ? Est-ce une attente de la part des élus de construire une réalité ? Est-ce que les actions entreprises sur le centre ancien vont générer de la mixité ? Peuvent-elles provoquer une hausse des prix de l'immobilier ?

Dans le cadre de l'apprentissage, j'ai eu accès à des données statistiques concernant les caractéristiques sociodémographiques du centre-ville de la Seyne, qui m'ont permis d'étudier la nouvelle dynamique en termes de peuplement du centre. À travers l'analyse des enjeux des politiques publiques dans les centres-villes, l'étude des différentes procédures d'intervention, la lecture d'ouvrages orientés vers la fabrique de l'espace public et le rapport entre l'habitat dégradé et l'espace public, la lecture de documents portant sur la ville de la Seyne, ainsi que l'étude de cas pratique de la Seyne-sur-Mer et du Luc-en-Provence, ce mémoire tente d'exposer l'évolution de deux préoccupations urbaines distinctes,

qui aujourd'hui s'assemblent pour rendre cohérent l'aménagement de l'espace urbain. Ces analyses ont permis de comprendre le contexte d'un cœur de ville méditerranéen et son développement, et notamment l'utilisation de l'espace public comme solution contre l'habitat indigne et le renouveau du centre.

Nous développerons dans la première partie l'enjeu des politiques publiques du XXI^{ème} siècle associé à la requalification des centres anciens. Un historique permettra également de clarifier les étapes des préoccupations hygiénistes, attachées à la lutte contre l'habitat dégradé et à l'insalubrité en France depuis le XIX^{ème} siècle. Un zoom plus spécifique sur la ville de la Seyne permettra de comprendre l'histoire de son habitat et les causes de sa dégradation. Enfin, on terminera cette première partie par un inventaire des possibilités d'action et des outils mis à la disposition des aménageurs pour résoudre les problèmes liés aux centres anciens, illustrés par des exemples d'actions menées par la SAGEM depuis 2004 sur le centre de la Seyne.

La seconde partie se concentrera sur les interventions de revitalisation de l'espace. Nous détaillerons par un historique de la notion « d'espace public », la préoccupation de sa redéfinition, essentiel pour comprendre le rapport entre l'espace privé et l'espace public. Puis, on précisera les enjeux urbains qui amènent à la requalification de l'espace public dans le but de garantir leur qualité. Ainsi, l'accent sera mis sur les grandes orientations des aménageurs pour l'aménagement de l'espace public. Nous terminerons cette deuxième partie par un état des lieux des nouvelles formes d'aménagement urbains des espaces publics, d'une part dans le but de promouvoir une ville, et d'autre part pour lutter contre l'habitat indigne.

Avant de conclure, dans la troisième partie de ce travail, nous reviendrons sur les interventions de la SAGEM à la Seyne-sur-Mer, dans le but de comprendre le rôle des Sociétés d'Economies Mixtes dans la rénovation urbaine de ces territoires. Nous aborderons, ensuite, plus dans le détail, deux études de cas issues des missions de la SAGEM, illustrant l'alliance entre les actions sur l'espace public et sur l'habitat, ainsi que le rôle joué par l'événementiel dans ce type d'interventions. Nous terminerons ce travail, en abordant à travers le diagnostic sociodémographique l'évolution de la dynamique urbaine et sociale du centre ancien de la Seyne-sur-Mer.

Première partie

LA REQUALIFICATION DES CENTRES ANCIENS : UN ENJEU DES POLITIQUES PUBLIQUES DU XXI^{ème} SIÈCLE

Dans cette première partie de mémoire, nous développerons tout d'abord la question de « centre ancien » qui permettra par la suite d'exposer les différents outils de l'aménagement mis en place par les politiques publiques au cours du XXI^{ème} siècle, dans le but de requalifier les centres et les quartiers dégradés. Enfin, la seconde partie exposera plus précisément le cas concret de la Seyne-sur-Mer, terrain d'apprentissage, et les outils utilisés par la Société d'Économie Mixte SAGEM, pour renverser la tendance à la dégradation du cœur de ville.

I. Pourquoi parle-t-on de « centre ancien » ?

Dans cette première partie, nous allons préciser la notion de centre ancien et son évolution afin de comprendre les nuances et la question de l'image qu'ils projettent et de l'image orientée des politiques publiques. La lutte contre l'habitat dégradé dans les quartiers anciens est un enjeu essentiel pour les politiques, qu'ils tentent de résoudre depuis le XX^{ème} siècle. De nombreux outils se sont alors développés et sont mis à disposition des aménageurs, cette idée constituera une seconde sous-partie.

a) La notion de « centre ancien »

1) Les notions de « centre-ville » et « centre ancien »

La notion de « centre-ville » renvoie à l'idée d'un espace au cœur de la ville, qui concentre les fonctions urbaines et économiques d'une ville et que l'on veut rendre facilement accessible. Dans le dictionnaire de la géographie, Roger Brunet définit le centre-ville comme « la partie vive et que l'on montre de la cité »⁴, le centre-ville apparaît comme l'espace significatif d'une ville, un espace par lequel la ville est reconnaissable et identifiable.

La notion de « centre ancien »⁵ fait référence à l'âge de ce centre, souvent plus ancien que le reste de la ville, on parle ici des centres où le tissu urbain s'est façonné avant 1945. Le centre ancien existe pour ce qu'il représente à travers ses fonctions économiques et commerciales, sa fonction d'habitation et sa symbolique du pouvoir représentée par la mairie, l'église et le marché quotidien.

⁴ Dictionnaire de la Géographie

⁵ BERTONCELLO. B., « L'intervention en centre ancien, pour quel projet urbain et social. Centres anciens, entre vitrine de ville et gestion de la pauvreté : Une question de développement », Centre de Ressources pour la Politique de la Ville – PACA, Ateliers Régionaux de la Ville n°5, novembre 2004.

De ce fait, la notion de « centre ancien » soulève de multiples questionnements, dont celle d'un bâti plutôt ancien et vieilli, l'existence éventuelle d'un patrimoine à sauvegarder et à gérer, d'un héritage qui ne répond plus aux pratiques urbaines du XXI^{ème} siècle.

Marqué par le phénomène de métropolisation, l'étalement urbain, et la diffusion des centralités, les centres anciens se sont affaiblis et font face aujourd'hui à des problèmes de gestion et d'adaptation aux nouvelles pratiques urbaines, ce qui soulève la question de leur devenir. Les centres sont en perte de vitesse et se paupérisent, un déclin amorcé depuis les années 1970 avec le développement des zones périurbaines. Elles ont participé à l'éloignement des entreprises et des commerces, bénéficiant d'une desserte plus facile et de prix abordables pour la population. La place des centres-villes a alors changé, marqué par une paupérisation et un déclin de son rayonnement à l'échelle de la ville.

La situation urbaine, économique et sociale dans les centres anciens est aujourd'hui préoccupante, au regard des indicateurs alarmants définis par une paupérisation des centres, un taux de chômage élevé, une part importante du logement social « de fait », la présence de marchands de sommeil, de logements vacants dans l'habitat privé malgré les tensions du marché immobilier, d'une dégradation du bâti, d'une hausse de l'insécurité et de la délinquance, d'un déclin commercial, et d'une surreprésentation de l'automobile.

L'interaction de ces problématiques entraîne les centres-villes dans une dégradation profonde, accentuée par la concurrence dans sa fonction de centralité urbaine par la forte attractivité des zones périphériques résidentielles et commerciales.

2) Le devenir des centres anciens

Le devenir des centres anciens ⁶ est aujourd'hui lié à un projet de développement urbain au service duquel des outils d'aménagements vont se décliner. Véritable lieu de symbole, de mémoire collective et de patrimonialisation, il devient « porteur de sens » dans les actions publiques d'aménagement. Leur devenir constitue un enjeu politique, culturel, social et économique pour les municipalités. Pour la survie et la pérennité des centres anciens, les villes mettent en œuvre des actions globales d'aménagement.

La charte d'Athènes (1933) a organisé les villes à partir d'un zonage, répartissant les différentes fonctions urbaines entre les territoires. Les zones d'activités et de loisirs étant poussées en périphérie, les centres-villes ont été marqués, par une nouvelle vocation et des transformations les amenant à se recomposer sur des fonctions résidentielles et des activités économiques tertiaires.

⁶ Territoires méditerranéens n°11, observation des territoires et de la métropolisation dans l'espace méditerranéen ; « les centres anciens dans la structuration des territoires métropolisés », novembre 2005.

Aujourd'hui, les réflexions au sujet des centres sont mises en relation avec les situations sur les autres territoires de la ville. En effet, un centre qui fonctionne est un centre qui permet des échanges entre l'intérieur et l'extérieur de la ville, cette interaction est essentielle pour éviter l'isolement des quartiers. Les projets de Renouvellement Urbain actuels accompagnent ces réflexions d'une politique globale de développement et d'aménagement à l'échelle de la ville et de l'agglomération pour remettre à niveau le territoire. De ce fait, les municipalités interviennent sur les centres-villes pour l'amélioration du fonctionnement de la ville, pour son image et son attractivité. Leurs actions suivent deux logiques d'aménagements, d'une part, une logique centrale, pour mettre en œuvre et développer une véritable centralité sur les centres afin qu'ils soient plus modernes, dynamiques et porteurs de développement économique à l'échelle de la ville et de l'agglomération. D'autre part, une logique de quartier visant à améliorer le cadre de vie des habitants.

Le centre ancien est un espace au cœur de la ville, sa requalification passe notamment par la revitalisation de ses espaces publics. Les actions sur l'espace public permettent de réaffirmer le centre dans ses fonctions urbaines mais aussi dans sa centralité au sein de son territoire. En effet, la qualité de ces espaces est une ambition forte des politiques actuelles, qui définissent l'espace public comme un élément essentiel du cadre de vie et un élément majeur pour l'image des villes.

La requalification de ces espaces permet de mieux comprendre l'organisation de la ville et son fonctionnement. Marqués par leur ancienneté et la qualité de ses traitements, les espaces publics sont intégrés à un patrimoine urbain et sont porteurs d'une identité locale.

3) La question de l'image des villes

« L'image » renvoyée par les villes est un enjeu majeur pour ces territoires. De ce fait, elles travaillent sur leur aspect extérieur dans le but d'être plus attractives, plus accueillantes et plus dynamiques. Les initiatives publiques construisent leur image en investissant et en valorisant le patrimoine. La pérennisation du patrimoine devient une valeur essentielle pour les villes, elles tentent d'en faire un héritage pour le transmettre aux générations futures. Maria Gravari-Barbas souligne que pour être durable, le patrimoine dépend de son intégration à la société actuelle et du rôle qu'on lui attribue. Sa sauvegarde dépend de la capacité de la société à « habiter ses lieux patrimoniaux et à savoir concilier tradition et modernité »⁷. On lui octroie des qualités esthétiques et architecturales afin que le lieu dans lequel il se trouve soit un lieu de valeurs pour les visiteurs, les touristes et les habitants.

La notion du patrimoine et de « l'habiter » est souvent reprise par Maria Gravari-Barbas, un patrimoine qui tend à être de plus en plus important, notamment depuis la désindustrialisation, qui a ouvert le

⁷ GRAVARI-BARBAS, Maria. (dir.), « Habiter le patrimoine. Enjeux, approches, vécu », Collection Géographie Sociale, 2005, 625 pages.

champ de la conservation des bâtiments industriels. La société actuelle cherche à développer une nouvelle approche au patrimoine afin de garder les traces d'une histoire. Cependant les modes de vie ont évolué et le rapport à l'espace également, laissant place à une nouvelle façon d'habiter l'espace. Les nouveaux rapports à l'espace et au patrimoine changent et tendent à prendre en compte les « lieux de vie ». On porte une attention particulière aux spécificités des lieux, à leur histoire, à leur spatialité et à leur usage, afin de répondre aux besoins où aux manques des usagers, et de traduire au mieux l'identité et l'image de la ville. Cependant, « habiter le patrimoine » peut très vite devenir une contrainte pour les habitants qui vivent dans les centres historiques, notamment à cause du cadre de vie et des difficultés de s'adapter aux nouveaux modes de vie.

Ces stratégies sont mises en place par une multitude d'acteurs que sont les habitants, les élus qui placent la politique du logement au cœur des politiques urbaines, les architectes qui cherchent à promouvoir une façon d'habiter, les experts et techniciens du patrimoine qui portent sur les espaces et lieux habités ayant une valeur patrimoniale reconnue.

4) Le cas des centres anciens méditerranéens

Les centres anciens méditerranéens présentent une morphologie et une structure foncière particulière qui leurs confèrent des limites dans la capacité à s'adapter à l'évolution des modes de vie. Il en résulte une forte paupérisation des centres. Ceux-ci ont la particularité d'être très petits (Avignon (149 ha), Aix en Provence (65 ha), Grasse (10ha)), car construits au départ, pour se protéger du soleil et de la chaleur. Cette nécessité se retrouve aujourd'hui dans les ruelles étroites et ombragées. Mais de nos jours, cette morphologie est devenue un facteur pénalisant pour les centres.

Les pratiques et les attentes actuelles ont changé, les individus recherchent de l'espace extérieur pour profiter du climat méditerranéen et des logements plus lumineux. Cette évolution explique les raisons d'un dépeuplement important des centres anciens, en direction des quartiers pavillonnaires, qui bénéficient d'espaces extérieurs (terrasses ou jardins). Tout l'enjeu des projets urbains dans les centres anciens est d'attirer de nouveaux habitants, en répondant à leur besoin de modernité, de luminosité, d'espace et de nature.

De plus, ils constituent des ressorts de développement économique importants grâce au tourisme estival qui représente en 2012, en région Provence Alpes Côte d'Azur, 21,3 millions de nuitées⁸ et une consommation touristique régionale de 14 millions d'euros⁹. Les projets de renouvellement sur les centres anciens sont alors des tremplins pour leur mise en valeur et leur image. Le patrimoine urbain est

⁸ Chiffre de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economique. Disponible sur : <http://www.insee.fr/>

⁹ Comité Régional du Tourisme Provence Alpes Côte d'Azur. Disponible sur : <http://www.chiffres-tourisme-paca.fr/default.asp>

devenu un objet essentiel des projets de Renouveau Urbain, sa sauvegarde et sa mise en valeur est bénéfique au tourisme.

Le patrimoine ancien caractéristique de ces centres est un atout des projets de requalification, la mise en valeur architecturale par la réhabilitation ou par la mise en lumière participe à l'attractivité et au dynamisme des centres anciens. Le patrimoine est un objet touristique qui attire, pour lequel on organise des expositions, qu'on aménage afin de profiter de la vue et du paysage. Les centres anciens sont devenus des lieux culturels en utilisant le patrimoine comme objet de marketing, ils profitent aujourd'hui d'un véritable « effet vitrine ».

L'ensemble de ces constats marque un attachement des villes à se moderniser et à devenir plus attractives. Elles travaillent sur la question de l'image et de l'adaptation aux nouveaux modes d'habiter par des actions urbaines mais aussi des actions humaines sur leur centre-ville.

b) La lutte contre l'habitat dégradé en France : une préoccupation des politiques urbaines depuis plusieurs décennies

1) Lexique de l'habitat dégradé ¹⁰

Pour rendre compte des différences de termes et procédures concernant l'habitat privé dégradé et son traitement, plusieurs notions sont utilisées pour décrire l'état des lieux.

1.1. L'Habitat Indigne

La notion d'habitat « indigne » est à l'origine de nature politique. Conduit par le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI), créé en 2001, ce concept visait à dénoncer et maîtriser les situations qui sont « un déni du droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine ».

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MLLE du 25 mars 2009) a ensuite défini comme habitat indigne « *les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* »¹¹. Cette notion concerne toutes les situations d'insalubrité, logements et locaux insalubres ou avec présence au plomb (risque de saturnisme), les immeubles en ruines, les hôtels meublés dangereux, et l'habitat précaire.

¹⁰ Réalisée à partir du site de l'ANRU - Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne. Disponible sur : <http://www.anru.fr/>

¹¹ Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. Habitat indigne ou très dégradé. Disponible sur : <http://www.anah.fr/lanah/les-missions/habitat-indigne-ou-tres-degrade/>

1.2. L'Habitat Insalubre

Sont insalubres les logements, immeubles et toutes formes d'habitat précaire dont la configuration (habitabilité médiocre), l'équipement (déficient), l'état (entretien insuffisant), la nature (locaux destinés à d'autres usages) ou les conditions d'occupation (mauvais usage, surpeuplement) altèrent, aggravent ou constituent un risque direct pour la santé physique, mentale et sociale des occupants du local ou de leurs voisins.

L'insalubrité est souvent repérée après une visite des locaux par des techniciens spécialisés : les Services Communaux d'hygiène et de Santé (SCHS) ou les Services de l'Agence Régionale de Santé (ARS), qui constituent un rapport d'analyse de salubrité et de respect du règlement sanitaire départemental. D'après le rapport, le Préfet peut prendre un arrêté d'insalubrité pour soit interdire l'usage d'habitation, soit prescrire des travaux.

1.3. L'Habitat Dégradé

L'habitat dégradé renvoie à des logements en mauvais état mais qui ne peuvent être qualifiés d'indignes ou d'insalubres. Le niveau de dégradation d'un logement ou d'un immeuble est estimé à l'aide d'une « grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat ». Il faut également garder à l'esprit que la notion d'Habitat Indigne telle qu'elle est définie en droit ne représente qu'une part de l'habitat ancien dégradé et très dégradé.

On observe sur le terrain, que ces situations sont proches mais leurs différences les font basculer vers une catégorie ou l'autre. Elles ne relèvent donc pas des mêmes outils de traitement.

Les définitions précédentes, sont pour la plupart issues du Code Civil ou de la Santé Publique. Il s'agit des principales notions touchant à l'habitat, et plus précisément au type d'habitat rencontré dans les tissus urbains précaires ou en dégradation : habitat dégradé, insalubre, indigne etc. Elles sont les bases de procédures instaurées par les politiques publiques, pour comprendre et définir les normes minimales d'habitabilité touchant aux logements et à la structure bâtie.

2) Les outils de traitement de l'habitat dégradé : la distinction entre les termes

2.1. La Rénovation Urbaine

La Rénovation Urbaine est basée sur « *une démolition en vue d'une construction nouvelle, d'un secteur urbain occupé par des logements, des activités ou de façon mixte* »¹², on parle également de démolition-reconstruction.

Elle concerne un ensemble d'opérations mises en place pour résoudre les problèmes d'insalubrité. À l'origine utilisée pour des opérations démolition-reconstruction massives dans les quartiers anciens dans

¹² Pierre MERLIN et Françoise CHOAY, Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement.

les années 1960-1970, elle l'est également pour résoudre les problématiques d'inadaptation (soit pour un bâti vétuste, soit pour une circulation inadaptée etc.), ou encore pour construire des logements neufs et modernes.

La Rénovation urbaine est mise en pratique à partir des années 1950 pour reconquérir les centres villes suivant un système : destruction, expropriation et relogement des habitants dans les logements de nouvelle génération en périphérie ou dans les quartiers anciens reconstruits. Elle a été réglementée par le décret du 31 décembre en 1958, celui-ci est à l'origine des grandes opérations de rénovation des années 1960, notamment à Paris. Elle est également codifiée par les lois de 1965 (pour la suppression des Bidonvilles) et de 1970 (pour la Résorption de l'Habitat Insalubre).

Par le biais de la rénovation urbaine, il est possible de mettre en place des procédures d'expropriation pour lutter contre l'insalubrité, cela correspond à la « Loi Vivien » issue de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970. Ces opérations vont longtemps être critiquées en raison de la façon dont ont été traités les habitants et leur relogement. De ce fait, elles vont être limitées.

En 1976, se développe un dispositif interministériel : le Fonds d'Aménagement Urbain (FAU), qui accordera des subventions pour l'aménagement des centres et des quartiers urbains existants. Il est issu des critiques menées contre la politique de rénovation urbaine et intègre les opérations d'aménagement et de réhabilitation des grands ensembles¹³. Le FAU, expose un bilan positif pour la revitalisation et la mise en valeur des centres. Cependant, il est supprimé en 1983 par la décentralisation de l'urbanisme. Ne restant à l'Etat que les compétences relevant de la solidarité nationale, le comité interministériel des villes (CIV) est créé en 1985, pour coordonner les procédures et le développement social des quartiers. Institué par la loi de finances de 1971, le FAU devient l'ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat pour faciliter l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement et d'amélioration des immeubles loués à usage d'habitation.

Par la suite, des alternatives à cette procédure ont vu le jour, notamment l'amélioration de l'habitat par la réhabilitation. Depuis 2003, un Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) est institué. Il est récemment devenu le Nouveau Programme National pour la Rénovation Urbaine (NPNRU) et prévoit un effort national pour la transformation des quartiers en difficultés, notamment les quartiers en Zone Urbaine Sensible et plus récemment dans les quartiers prioritaires définis par la politique de la ville (Projet de Loi LAMY). Le PNRU comprend « des opérations d'aménagement urbain, de réhabilitation, la démolition et la création de logements et d'équipements publics ou collectifs, la création ou la réhabilitation d'équipements commerciaux etc. »¹⁴.

¹³ Dite « Habitat et Vie Sociale » entreprises à partir de 1973.

¹⁴ Site de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine. Disponible sur : <http://www.anru.fr/>

Elle est définie par le dictionnaire de l'urbanisme de la façon suivante : la rénovation urbaine s'applique aux « *opérations de restructuration* » c'est la « *substitution systématique des éléments neufs aux anciens pour répondre ou s'accorder à une nouvelle conception de la cité ou à des besoins nouveaux* » - Dictionnaire multilingue de l'aménagement de l'espace, Henri-Jean Calsat, Conseil International de la langue française, Presses Universitaires de France, 1993.

Selon la Charte de Lisbonne (octobre 1995), la rénovation urbaine est une « *action impliquant la démolition des structures morphologiques et typologiques dans un secteur urbain dégradé et sa conséquente substitution par un nouveau modèle urbain, avec des nouvelles constructions configurant un secteur avec une nouvelle structure fonctionnelle. Aujourd'hui, ces stratégies se développent sur des tissus urbains dégradés auxquels on ne reconnaît pas de valeur en tant que patrimoine architectural ou ensemble urbain à préserver.* »

L'ensemble de ces définitions, démontre que la rénovation urbaine est une procédure d'urbanisme, qui permet aux aménageurs la mise en place d'opérations de démolition et de reconstruction à neuf d'un bâtiment.

2.2. La Réhabilitation ¹⁵

La mise en place du principe de réhabilitation s'est faite dans une continuité de réflexions notamment depuis 1958 avec le lancement des opérations de rénovation urbaine qui ont permis la reconstruction de logements sur de nombreux sites en France. De plus, la loi Malraux en 1962, marque pour la première fois le souci de la puissance publique d'intervenir pour la préservation de l'habitat dans les centres-villes et institue les premiers Secteurs Sauvegardés dans les quartiers à forte valeur historique. Puis apparaît en France la première loi sur l'amélioration de l'habitat, qui définit les normes minimales d'habitabilité et précise les rapports entre les propriétaires et les locataires.

A partir des années 1970 : la loi de la résorption de l'habitat insalubre, qui deviendra ensuite la Rénovation Urbaine énonce des aspects hygiénistes et sociaux à suivre. L'ANAH va ensuite subventionner les propriétaires bailleurs pour les travaux de réhabilitation de leur logement avec la mise en place d'un nouveau dispositif incitatif, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Les années 1990 marquent le passage de la réhabilitation des quartiers à une approche plus globale de réhabilitation urbaine, sous l'appellation Politique de la Ville. La Loi d'Orientation pour la Ville (LOV), en 1991 aura pour objectif la mise en œuvre du « droit à la ville » en assurant à tous les habitants des

¹⁵ Réalisée à partir de:

- Pierre MERLIN et Françoise CHOAY, Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement.
- « Dossier documentaire sur la Réhabilitation urbaine », CDU (centre documentaire de l'urbanisme), 380 pages. [enligne]. Disponible sur : http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/rehaburbaine_cle7affa4.pdf

conditions de vie équitables et en faisant disparaître les phénomènes de ségrégation, en favorisant la diversité de l'habitat. La loi de 2000 pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU), envisage le renouvellement des quartiers en difficulté. Elle répond à des objectifs de renouvellement de la politique urbaine en alliant les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacement, mais aussi pour garantir un respect de la mixité sociale et engager le renouvellement urbain des quartiers qui en ont besoin.

Aujourd'hui, des études préalables doivent être réalisées afin d'estimer le montant des financements publics affectés à la réhabilitation. Afin de parvenir à une définition d'un projet et à une estimation « négociée » des objectifs, la concertation est nécessaire entre tous les acteurs concernés par l'opération : les propriétaires, les élus locaux, les habitants, les services de l'Etat, les travailleurs sociaux, les commerçants, et les artisans.

La réhabilitation est définie de deux façons :

- Réhabilitation d'un édifice « *travaux dont la finalité est la récupération et la remise en état d'une construction, une fois résolues toutes les anomalies constructives, fonctionnelles, d'hygiène et de sécurité cumulées tout au long des années, et menant à bien une modernisation dont le but est de lui faire mieux remplir ses fonctions, jusqu'à s'approcher des actuels niveaux d'exigence.* » - Charte de Lisbonne, octobre 1995.
- Réhabilitation urbaine « *C'est une stratégie de gestion urbaine qui permet la requalification d'une ville existante par de multiples interventions destinées à valoriser ses potentialités sociales, économiques et fonctionnelles afin d'améliorer la qualité de vie des populations résidentes. Ceci exige l'amélioration physique du parc construit à travers sa réhabilitation et l'installation d'équipements, d'infrastructures et d'espaces publics, conservant ainsi l'identité et les caractéristiques du secteur pris en compte.* » - Charte de Lisbonne, octobre 1995.

L'ensemble de ces définitions permet d'affirmer que la procédure de réhabilitation part d'une volonté politique de mener des opérations de réhabilitation dans les quartiers anciens comme dans les grands ensembles. Les enjeux prioritaires de cette procédure sont d'une part d'offrir de bonnes conditions de vie par l'habitat à une population présente, et d'autre part, de participer à la restructuration urbaine.

Le Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement, définit cette procédure comme « *l'ensemble les travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui rendant des caractéristiques qui les rendent propre au logement d'un ménage dans des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité, tout en assurant de façon durable la remise en état du gros œuvre et en conservant les caractéristiques architecturales majeures des bâtiments* ». De ce fait, contrairement au neuf, la réhabilitation compose avec l'existant d'un site.

2.3. La Restauration Immobilière

La restauration est définie par la Charte de Lisbonne comme étant les « *travaux réalisés par des spécialistes ayant comme finalité la conservation et la consolidation d'une construction ainsi que sa préservation. Ce travail consiste dans le rétablissement intégral ou partiel de sa conception originale ou des moments les plus significatifs de son histoire.* » octobre 1995.

Elle est également définie par le dictionnaire de l'aménagement de l'espace comme le « *Rétablissement intégral, dans leurs matières et dans leurs formes, des dispositions architecturales ou des ornements abîmés ou détruits, dont il reste des traces indubitables d'authenticité* ».- Dictionnaire multilingue de l'aménagement de l'espace, Henri-Jean Calsat, Conseil International de la langue française, Presses Universitaires de France, 1993.

De ce fait, la restauration a pour but de redonner son caractère à un bâtiment. À l'inverse de la rénovation, cette procédure conserve le style propre du bâti et permet de rendre l'habitat plus moderne et plus confortable. Elle est définie pour la première fois par de Viollet-le-Duc selon lequel « *le mot et la chose sont modernes. Restaurer un édifice, ce n'est pas l'entretenir, le réparer ou le refaire, c'est le rétablir dans un état complet qui peut n'avoir jamais existé* ». Cette notion apparaît vers le XVème siècle et visait les monuments de l'antiquité, notamment les sculptures. Elle se poursuit et s'intensifie avec celle des monuments historiques, qui accroît le champ de la restauration.

En urbanisme, on parle également de Restauration Immobilière comme d'une opération qui « *engage des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence de la transformation des conditions d'habitabilité d'un ensemble immobilier* »¹⁶. Ces opérations sont engagées dans des périmètres de restauration immobilière (PRI). Ce dispositif est instauré par la Loi du 4 août 1962 connue sous le nom de « Loi Malraux », il consiste en une procédure publique de travaux portée sur les immeubles vétustes existants. La restauration immobilière est alors utilisée comme une alternative à la rénovation urbaine.

La loi Malraux prévoit que les travaux soient déclarés d'utilité publique dans les périmètres arrêtés, afin qu'ils soient réalisés, soit par les propriétaires groupés, soit par une société concessionnaire chargée d'acquérir les immeubles par expropriation, d'effectuer les travaux et de les revendre. En 1967 la Loi d'Orientation Foncière (LOF) prévoit un régime juridique pour ce dispositif afin de permettre à des associations foncières urbaines d'entreprendre des travaux de restauration immobilière même en absence de l'accord unanime de ses membres. Ce dispositif est établi pour obliger les propriétaires à

¹⁶ Pierre MERLIN et Françoise CHOAY, Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement.

réaliser les travaux de restauration. De plus, l'ANAH encourage ce type d'opération sur les périmètres des Secteurs Sauvegardés et les Périmètres de Restauration Immobilière.

2.4. La Requalification

Comme défini dans la Charte de Lisbonne, « *Il s'agit des opérations réalisées sur des sites qui ne sont pas à usage d'habitation. Ces opérations visent à proposer pour ces espaces de nouvelles activités plus adaptées au contexte actuel.* » - octobre 1995.

Instaurée par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, la puissance publique met en place le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)¹⁷ qui porte sur les quartiers anciens dégradés présentant une concentration élevée d'habitat indigne avec une situation économique et sociale difficile et sur les quartiers anciens dégradés concentrant une vacance élevée.

Les objectifs de la requalification sont d'une part de résorber l'habitat indigne, d'autre part de remettre sur le marché des logements vacants et de lutter contre la précarité énergétique, tout en maintenant la mixité sociale. Cela passe par la requalification des espaces publics, la rénovation, la réhabilitation des immeubles aux normes énergétiques les plus performantes et l'installation de nouveaux équipements.

2.5. La Revitalisation

La revitalisation est un processus qui associe la réhabilitation architecturale et urbaine des centres anciens et la revalorisation des activités urbaines. Elle a pour but de conserver et de réhabiliter le bâti des centres anciens en lui restituant des fonctionnalités, de revaloriser les activités commerciales, et de renforcer l'attractivité de ces quartiers. Elle permet l'amélioration de la qualité de vie et de l'économie, elle participe à la vie locale, à l'appropriation des lieux par ses habitants mais également à la fabrication d'une identité culturelle permettant la revitalisation d'un territoire.

Elle est définie par la Charte de Lisbonne de la façon suivante « *la revitalisation urbaine englobe des opérations destinées au redémarrage de la vie économique et sociale d'une partie de la ville en déclin. Cette notion, proche de celle de réhabilitation urbaine, s'applique à toutes les zones des villes avec ou sans identité et caractéristiques remarquables.* »

De ce fait, la revitalisation est très souvent utilisée dans les projets urbains de centre-ville, car elle a pour ambition d'intervenir sur plusieurs aspects urbains (habitats, circulations, espaces publics, animations etc.) d'un territoire de façon globale et non pas ponctuelle. Son action a donc plus d'impact et engendre des changements.

¹⁷ ANRU. Ministère du Logement. Dossier de présentation, PNRQAD, mai 2009, 16 pages. <http://www.anru.fr/>

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre et vétuste, l'ensemble de ces outils de traitement offre aux collectivités ou aux mandataires, un champ d'intervention étendu pour répondre de façon plus adaptée aux situations d'habitat rencontrées en milieu urbain.

II. Les outils et les méthodes de lutte contre l'insalubrité

à la Seyne-sur-Mer

Dans cette seconde partie, on abordera le cas du centre ancien de la Seyne-sur-Mer, d'une part par le volet historique du développement de la ville, afin de comprendre comment le centre ancien de la Seyne est entré dans une dégradation de son bâti et a perdu sa dynamique de cœur de ville. Et d'autre part, nous développerons une sous-partie sur les actions de lutttes contre l'habitat dégradé mises en place par la SAGEM au sein du projet urbain dans le cœur de Ville de la Seyne-sur-Mer.

a) Historique du développement de la Seyne-sur-mer : un cœur de ville paupérisé

L'évolution du tissu urbain du centre-ville de la Seyne-sur-Mer s'est étalée sur plus de cinq siècles à travers l'histoire des hommes et de leurs activités. Les vingt dernières années ont été marquées par la nécessité de reconversion industrielle après deux siècles et demi de construction navale qui ont fortement imprimé le territoire avec notamment les 35 hectares de la façade maritime du centre affectés à la mono-industrie. De ce fait, ces espaces et le tissu urbain attenant ont subi une transformation urbaine constituant un des principaux enjeux de la reconversion économique de la commune.

Des opérations de réhabilitation du centre ancien se sont mises en place au titre de la politique de la ville sur le site des chantiers. Ce site a fait l'objet des programmes européens Renaval pour les démolitions et la dépollution puis du FEDER pour le réaménagement. Le tissus urbain alentour connaît alors une mutation profonde à travers un Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé en faveur de la densification.

L'histoire de l'évolution urbaine de la Seyne-sur-Mer débute au XVI^{ème} siècle : trois hameaux dépendant de Six-Fours surplombent une étendue de marécages.

Le 2 juillet 1657, la commune de La Seyne se détache de Six-Fours et prend son indépendance. C'est alors que le port actuel est creusé, les remblais seront l'assise de l'actuel centre commercial. Le Cours Louis Blanc est créé avec un ensemble de rues parallèles qui drainent ces terres marécageuses (XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle).

Au XIX^{ème} siècle, débute l'activité industrielle des chantiers navals, par l'ouverture des premiers chantiers mécaniques et l'arrivée du chemin de fer. La ville de La Seyne s'apprête alors à devenir l'une des capitales mondiales de la construction navale et en même temps une destination touristique réputée. À cette époque, les Quartiers de la Lune liés au développement des chantiers navals, les boulevards vers la gare (*Avenue Gambetta*) vers le sud (*Boulevard Frédéric Mistral et Jean Jaurès*) et vers Marseille (*Boulevard du Quatre septembre*) viennent prolonger le noyau ancien. Puis, des secteurs semi-pavillonnaires viennent compléter l'espace au pied de la colline qui entoure le centre-ville.

La ville est ravagée par les bombardements de la Deuxième Guerre Mondiale qui amène son lot de destruction. La reconstruction d'après-guerre est marquée par l'édification d'habitats collectifs soit dans les interstices du parcellaire ancien, soit en périphérie. À cette époque, est édifié le hameau des Sablettes, qui deviendra un moteur de l'industrie touristique seynoise. Suite à la crise économique des années 1970-1980 et au choc pétrolier, les chantiers ferment définitivement en 1989. La ville subit alors le contrecoup de cette catastrophe et ses conséquences humaines et économiques.

Les deux dernières décennies sont marquées par la démolition des infrastructures des chantiers navals laissées béantes, pendant presque dix ans, une friche de 35 hectares réinvestie en parc urbain et une zone d'activité à l'Est. Un pôle d'enseignement avec l'IPFM et l'IUFM voit le jour et se développe. Le centre ancien est fortement dégradé et connaît des difficultés économiques et sociales. Il est marqué par le déclin du commerce et de l'attractivité, mais aussi par une paupérisation des habitants. Le bâti ancien présente, malgré trois OPAH successives, un fort taux d'insalubrité. Le travail sur l'image a porté ses fruits mais demeurent encore des poches à restructurer.

Aujourd'hui, la Seyne-sur-Mer s'étend sur 22,17 km² et dispose d'une longue façade sur la mer. Deuxième ville du Var, elle est membre de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) qui compte 13 communes. Elle constitue un réservoir important de logements de l'Ouest toulonnais soit environ 45% du bassin d'habitat. Sa densité est de 2.710 habitants au km². Avec près de 62.000 habitants (chiffre de 2010), sa croissance démographique est stable : elle est le 3^{ème} pôle démographique de la région Provence Alpes Côte d'Azur après Aix-en-Provence, Marseille et Nice Côte d'Azur. Le nombre de foyers est, lui, en progression régulière de 13% en 10 ans, elle compte aujourd'hui 27 515 ménages.

La morphologie du territoire communal a conduit à sa division en trois parties :

- Le centre-ville qui entoure le port, comporte environ 4 000 logements. Son centre historique, très dense, dont 60% des constructions datent d'avant 1948 côtoie des extensions issues des constructions du XIX^{ème} siècle développées le long des voies de communications. Il s'étend à l'Est

vers les anciens chantiers navals et rejoint un secteur périurbain peu organisé, composé d'un ensemble d'habitat collectif social ou de quartiers pavillonnaires anciens.

- Les quartiers Nord se caractérisent par un habitat dense issu des années 1960-1980, de nombreux axes de communication, des zones d'activités économiques et un grand ensemble d'habitat social public bénéficiant d'un programme de requalification (Programme de Rénovation Urbaine du quartier Berthe). Ils présentent une densité de population forte et une concentration des problèmes sociaux majeurs de la politique de la Ville depuis de nombreuses années.
- Le Sud est composé d'un habitat majoritairement résidentiel et pavillonnaire. Son littoral est attractif et touristique depuis son essor au XIX^{ème} siècle. La préservation du milieu naturel est un enjeu essentiel.



Figure 1 :
Le quartier Berthe



Figure 2 :
La technopole Mer



Figure 3 : Le centre-ville



Figure 4 :
Les Sablettes



Figure 5 :
Le futur Port



Figure 6 : Carte de situation des quartiers de la Seyne-sur-Mer

¹⁸ Source : C. Bottiglione, 2014.

L'évolution de la commune est restée longtemps liée aux chantiers navals. **Leur fermeture entraine un déficit de l'attractivité et une paupérisation accrue** : son taux de chômage qui demeure le taux le plus élevé de la Communauté d'Agglomération.

Les différentes actions menées dans le centre-ville sont toutes attachées à trouver des axes de reconversion économique et renouveler l'offre d'habitat par la réhabilitation :

- Le Contrat de Ville sur la période 1996-2006.
- Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale a suivi le Contrat de Ville. Il vise à soutenir la dynamique de développement des quartiers, leur ouverture vers l'extérieur et leur intégration dans la Ville. (2007-2009 / reconduit sur la période 2010-2012)
- 4 OPAH successives et une OPAH-RU en cours qui ont réhabilité 800 logements.
- La Convention Publique d'Aménagement, a impliqué une Société d'Économie Mixte, la SAGEM, dans la rénovation du centre ancien, avec un travail global sur l'habitat et l'aménagement.

L'intervention publique à travers la Politique de la Ville a toujours été présente compte tenu de la complexité à gérer des situations sociales difficiles, soit des habitants logés dans des logements inconfortables soit des populations très défavorisées. Ces secteurs sont impliqués dans les périmètres de Grand Projet de Ville, de Zone de Redynamisation Urbaine, de Zone Urbaine Sensible, ainsi que du Plan National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés pour lequel la commune a été retenue au titre de l'ingénierie. Enfin, l'opération « Technopole de la Mer », conduite par TPM, doit permettre l'accueil d'entreprises du Pôle Mer à l'Est de la Ville.

b) Les actions de lutte contre l'habitat dégradé

Depuis trente ans, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ont été l'outil majeur de la politique en termes de réhabilitation incitative adressée aux propriétaires, principalement bailleurs, à qui des aides financières sont proposées pour réaliser des travaux de remise en état de leur bien pour les locataires.

Aujourd'hui, on tente d'intervenir sur l'immeuble lui-même afin de le remettre à niveau et sur le marché immobilier, sur un immeuble vacant, dégradé ou appartenant à un marchand de sommeil. On agit également sur l'îlot entier par l'intermédiaire des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Le traitement de ces immeubles sert de levier pour le secteur dans lequel ils sont, et incite les propriétaires voisins à réaliser des travaux d'amélioration. La restructuration foncière des immeubles

dégradés est également une solution pour revaloriser un quartier et recomposer l'offre de logement, ceci dans le but d'entraîner une nouvelle dynamique.

1) L'outil de la réhabilitation du patrimoine privé : l'OPAH-RU de la Seyne-sur-Mer



UN OUTIL

« L'OPAH -RU »

L'OPAH est un dispositif qui s'inscrit dans le Fond d'Aménagement Urbain, mis en place en 1977, pour répondre à la volonté de revitaliser les centres et les quartiers urbains existants. Le FAU a été mis en œuvre dans un cadre contractuel pour 3 ans (passé à 5 ans), entre les communes, l'Etat et l'ANAH suivant un mécanisme incitatif associé à des aides pour la réhabilitation de l'habitat dégradé, la création de logements sociaux, ou encore l'embellissement du cadre architectural etc.

Elle est issue du rapport NORA-EVENO sur l'Habitat Ancien de 1976, dans le cadre d'une réforme du financement des logements, l'importance économique, urbaine et sociale du parc de logements anciens. L'objectif étant de définir une politique de l'habitat ancien à partir d'un diagnostic de l'état actuel.

Elle a pour objectif de créer les conditions de revalorisation économique des quartiers anciens, susceptible d'entraîner le réinvestissement privé. Elle se substitue aux opérations de restauration immobilière issues de la loi Malraux de 1962 qui furent un échec. Elle a évolué depuis la décentralisation jusqu'en 1983 après la disparition du FAU.

MAITRE d'OUVRAGE

SAGEM

PARTENAIRES

La ville de la Seyne-sur-Mer, l'ANAH, l'État, le Conseil Général, la Région, TPM, CAF

ENVELOPPES FINANCIÈRES

- ANAH : 2 197 300 €
- Ville : 602 000 €
- Région : 301 000 €
- CAF : 240 000 €
- Conseil Général par le biais de la convention « habitat »
- TPM par le « fond d'aide à l'habitat »

DURÉE DU PROJET

Signée en janvier 2013 pour une durée de 5 ans.

LES PLUS

- Réhabilitation de logements vétustes.
- Remise sur le marché de logements vacants.
- Mise en conformité et adaptation de logements.



Figure 7 : L'habitat dégradé avant et après la réhabilitation

En janvier 2013, a été signée une convention entre l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat, la ville de la Seyne-sur-Mer, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) pour la mise en place d'un dispositif d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement

Urbain (OPAH-RU). Elle vise, par le biais des aides financières majorées et de moyens humains spécifiques, à inciter les propriétaires de logements anciens à investir dans l'amélioration de leur logement afin de réduire la vacance et l'insalubrité.

L'Agglomération Toulon Provence Méditerranée et le Conseil Général, par le biais de conventions particulières, viennent soutenir ces projets.

Cette seconde OPAH-RU (2013/2017) fait suite à une première OPAH-RU (2007/2012) pour une durée de 5 ans. Elle est intégrée dans une Convention Publique d'Aménagement de Renouvellement Urbain qui **permet d'enclencher une dynamique de requalification et une redynamisation urbaine de ce secteur dégradé.**

La loi LOV (1991) clarifie le régime des OPAH : *« ce sont des actions d'aménagement, dont les objectifs généraux sont précisés et auxquels doivent répondre les conventions locales, et elles sont, dans ce cadre des outils vivants de la politique de la ville »*. Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement – Pierre Merlin – Françoise Choay

C'est dans ce sens que la loi SRU du 13 décembre 2000 a réaffirmé son rôle, elle *« doit être l'expression d'un projet d'ensemble d'évolution de quartiers existants »*¹. Ainsi les projets urbains sur les centres anciens définissent plusieurs axes d'interventions et mobilisent divers outils incitatifs et coercitifs.

L'OPAH-RU, traite les dysfonctionnements urbains et sociaux dans les quartiers qui nécessitent en plus de la mise en place d'actions incitatives d'une OPAH « classique », des outils coercitifs de types démolitions, traitement de l'insalubrité etc.

L'objectif de la première OPAH-RU (2007) était la réhabilitation en 5 ans de 400 logements privés dont 100 occupés par leur propriétaire et 300 logements locatifs (dont 80 logements à loyer conventionné, 100 logements à loyer intermédiaire et 120 logements à loyer libre). Les propriétaires de 140 logements ont perçu un soutien en ingénierie et une subvention pour réhabiliter leur bien dans le cadre de l'OPAH-RU. Parmi ces 400 logements, l'enjeu était de permettre : 170 sorties d'insalubrité et 150 sorties de vacance.

LES PRINCIPAUX RÉSULTATS DE L'OPAH

Ce dispositif a permis de réhabiliter 99 logements qui sont actuellement à loyer maîtrisé, elle a ensuite permis de sortir 47 logements d'une situation d'insalubrité lourde, 91 mises aux normes de décence et 48 sorties de vacance. Ceci a entraîné **une baisse de la vacance sur le centre-ville de 55 % entre 1999 et 2011.**

En cumulant avec les résultats de la convention CAF¹⁹, 500 logements ont été rendus décents (25 % des logements du secteur). Par ailleurs, l'équipe de suivi animation pilotée par la SAGEM a mis en place de nombreux partenariats, comme par exemple :

¹⁹ En 2007, 10% des logements du secteur visités.
En 2012, 65% des logements du secteur visités.

- Protocole de lutte contre l'insalubrité (signé en 2006).
- Convention CAF (signé en 2006) permettant de visiter tous les logements faisant l'objet d'une ouverture d'aide au logement.
- Convention EDF (2011) permettant de mobiliser des aides supplémentaires aux propriétaires.
- Participation à de nombreuses actions avec les Ateliers Santé Ville pour sensibiliser le public aux dangers liés à l'habitat avec le pôle santé publique de la ville.

LES ENJEUX DE LA NOUVELLE OPAH-RU (2013)

OBJECTIFS QUANTITATIFS

Elle prévoit de toucher 275 logements :

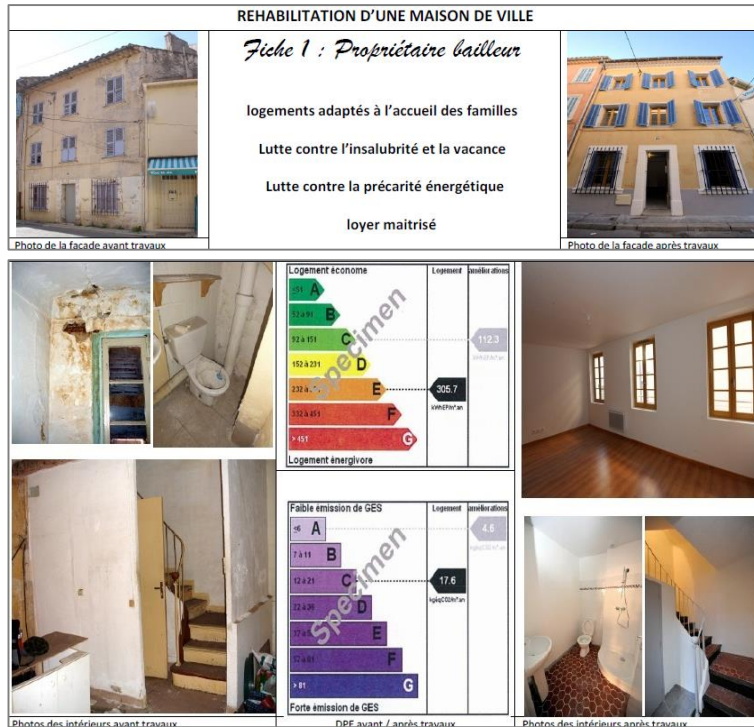
- 90 logements occupés par leur propriétaire :
 - Dont 36 logements occupés par des ménages aux ressources très modestes
 - Dont 24 logements occupés par des ménages aux ressources modestes
 - Dont 15 logements occupés par des ménages aux ressources majorées Ville
 - Dont 15 accédants à la propriété
- 185 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
 - Dont 15 loyers conventionnés très social
 - Dont 103 loyers conventionnés social
 - Dont 42 loyers intermédiaires
 - Dont 25 loyers libres

OBJECTIFS QUALITATIFS

Cette nouvelle OPAH-RU, a pour cible, **l'amélioration du cadre de vie, la fonctionnalité et la valeur urbaine du centre-ville tout en valorisant le patrimoine et l'attractivité**. Elle s'oriente également pour la **lutte contre l'insalubrité, la lutte contre la précarité énergétique, la maîtrise de la vacance** et le **maintien ou le retour des propriétaires occupants** notamment les jeunes actifs sur le centre-ville.

Néanmoins, les OPAH-RU sont efficaces dans le cas où elles sont suivies d'un accompagnement social actif. Ceci est rendu possible par le biais d'un outil d'aménagement : **les Conventions Publiques d'Aménagements (CPA)** qui permettent la mise en œuvre d'un projet urbain global intégrant diverses thématiques, notamment l'urbain à travers le volet habitat des OPAH-RU et l'accompagnement.

Étude de cas d'un propriétaire bailleur



Source : SAGEM

Avant les travaux, l'immeuble rassemblait trois logements de type T1 : insalubres et vacants.

Les travaux de réhabilitation ont permis de créer un logement de type T5 de 87,6 m² sur trois niveaux pouvant accueillir plus facilement une famille.

Ces travaux ont consisté à la réhabilitation globale de l'immeuble avec : consolidation des planchers, réfection de la toiture, travaux de façade, raccordement aux réseaux, réfection des équipements sanitaires, du chauffage, du revêtement du sol, des menuiseries, travaux d'isolation, désamiantage et déplombage.

Le coût des travaux a été de 162 134 € TTC dont 71,23 % des dépenses seront remboursées par les partenaires institutionnels de l'OPAH-RU.

Grâce aux travaux de réhabilitation, le locataire bénéficie d'un logement plus grand, confortable et sécurisé, moins consommateur en énergie puisqu'il réalise 30 % d'économie et d'une réduction de loyer de 45 % (car loyer conventionné) par rapport au loyer libre.

Étude de cas d'un propriétaire occupant



Source : SAGEM

Avant les travaux, l'immeuble était composé de trois logements : 2 T2 au RDC et R+1, insalubre (procédure de péril) et vacants.

Les travaux de réhabilitation ont permis de créer 2 logements dont un T4 de 82 m² en duplex.

Ces travaux ont consisté en la réhabilitation globale de l'immeuble avec : consolidation de la structure, restauration, réfection de la toiture, travaux de façade, raccordement aux réseaux, réfection des équipements sanitaires, du chauffage, du revêtement du sol, des menuiseries, travaux d'isolation, désamiantage et déplombage.

Le coût des travaux a été de 52 820 € TTC dont 80 % des dépenses seront remboursées par les partenaires institutionnels de l'OPAH-RU : ANAH, Ville, CR PACA, CAF, CG 83

2) Les outils de lutte contre l'insalubrité



UN OUTIL

La Restauration Immobilière

Pour ce type de procédure, on utilise le **Périmètre de Restauration Immobilière** qui permet de définir un secteur précis d'habitats très dégradés et pour lequel les autres outils de type OPAH n'ont pas fonctionné.

Le PRI est un outil opérationnel, (annexe1) qui vise à traiter les conditions d'habitabilité des logements anciens. Il se met en place par l'intermédiaire d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP Travaux) sur un immeuble dégradé et problématique sous peine d'expropriation du propriétaire, si celui-ci ne réalise pas les travaux de remise en état. Le PRI est souvent utilisé dans les opérations de requalifications globales pour traiter les immeubles qui sont restés problématiques et dégradés dans un secteur prioritaire. Il est d'autant plus efficace qu'il permet d'intervenir contre les « marchands de sommeil ».

Ce dispositif permet trois potentialités opérationnelles :

- d'une part sur l'amélioration de l'habitat et la protection du patrimoine;
- d'autre part, il a un effet déclencheur pour la mutation foncière par la menace d'expropriation sur les propriétaires refusant de réaliser des travaux.
- Puis un effet économique, car il permet de défiscaliser les propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux.

Par l'intermédiaire de la restauration immobilière, les aménageurs disposent de moyens coercitifs vis-à-vis des propriétaires, face à des situations plus lourdes.

Ces outils de résorption de l'habitat insalubre sont utilisés pour débloquer des situations ponctuelles et lutter contre celles relevant de problèmes urbains structureaux, le plus souvent dans des quartiers stratégiques pour lutter contre l'insalubrité. Ils peuvent venir en complément des dispositifs incitatifs de type OPAH. Ces outils sont généralement utilisés sur les îlots structurellement problématiques pour lesquels les OPAH n'ont pas fonctionné ou n'ont pas été suffisantes pour résoudre les dysfonctionnements. Ils permettent notamment de produire une offre de logement en fonction des besoins, et permet de venir en aide aux propriétaires bailleurs. L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat propose de subventionner.

- Procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre

Les opérations de Restauration Immobilière (ORI) mises en place soit par une procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) soit par une procédure de Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opération de Restauration Immobilière (THIRORI).

Elle est à vocation de santé publique, elle s'applique en utilisant l'acquisition ou la démolition des immeubles (par réhabilitation lourde soit en Secteurs Sauvegardés, sur un site protégé, dans une ZPPAUP etc.), à travers les Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (annexe 2) :

Elles visent à traiter l'insalubrité des logements occupés soit par traitement ponctuel des causes d'insalubrité menaçant la santé des occupants, soit par délibération au cours d'une procédure de RHI, pour agir sur un ou plusieurs îlots ou de façon ponctuelle sur une partie d'immeuble ou de logement.

Elle repose sur deux outils juridiques :

- Les procédures de lutte contre l'habitat indigne :
 - Par arrêté d'insalubrité « irrémédiable ». Elle a pour objectif de traiter l'insalubrité, durant laquelle le relogement des habitants est obligatoire et suivi (interdiction d'habiter). La nouvelle construction après démolition est dédiée à la production d'habitat social.
 - Par arrêté de Péril imminent (annexe 3)
- La procédure d'expropriation simplifiée par la Loi Vivien qui permet l'acquisition plus rapide des immeubles ou des terrains.

- Procédure de Traitement de l'Habitat insalubre Remédiable ou dangereux

Cette procédure peut être mise en place dans le cas où elle répond à une cohérence du projet avec la politique locale de lutte contre l'habitat indigne et la politique locale de requalification urbaine. Elle vise à traiter l'insalubrité des logements par des opérations de restructurations d'îlots présentant des problèmes d'insalubrité, structurellement problématiques (absence de puits de lumière etc.), et se trouvant dans des zones stratégiques d'intervention du projet local.

Le dispositif THIRORI repose sur trois outils juridiques :

- Les procédures de lutte contre l'habitat indigne :
 - Par arrêté « remédiable »
 - Par arrêté de Péril ordinaire (annexe 4)
- La procédure de Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière (prise dans le cadre d'ORI)
- L'expropriation des immeubles, selon le droit commun du code de l'expropriation

Ces deux procédures répondent cependant à un seul outil financier : les subventions de l'ANAH.

3) Les actions pour la protection du patrimoine

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) sont devenues des AVAP (Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Il s'agit d'une démarche partenariale entre une commune, l'Etat et l'Architecte des Bâtiments de France, dans le but de protéger le patrimoine naturel et bâti d'un territoire. Elle a des effets sur la protection du patrimoine et des conséquences urbaines et économiques sur les quartiers anciens, notamment quand elle est associée au dispositif de PRI. La ZPPAUP a été créée au terme de la loi du 7/01/1983 relative à la répartition des compétences entre commune, département, région et Etat, et ouvre la procédure sous l'accord de l'Etat et de la commune concernée. C'est la loi du 8/01/1993 qui élargira le champ d'action de la ZPPAUP. Sa création demande cependant une implication des architectes, des études préalables et une volonté des politiques locales d'élaborer les règles de protection de leur territoire.

Les secteurs sauvegardés assurent la protection d'un ensemble urbain (1) d'intérêt patrimonial défini par un périmètre, contractualisé par arrêté ministériel et par l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du patrimoine (PSMSV). Celui-ci permet de défiscaliser les travaux réalisés par des propriétaires bailleurs.

(1)Au titre de la loi Malraux 1962.

Sur le territoire la Seyne-sur-Mer, la ville a défini une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, mais celle-ci ne concerne pas le périmètre du centre-ville. Dans le cœur de ville, elle dispose d'un PLU patrimonial et définit une zone de protection autour des monuments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments de France, suivit par un chargé de mission.

4) Les actions sur le volet commercial

Le **Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce**²⁰ (FISAC) est alimenté par la Taxe sur les Surfaces Commerciales (TASCOM) de plus de 300 m². L'objectif de ces fonds est d'intervenir pour la revitalisation du centre-ville et le maintien des commerces de proximité. Le FISAC se met en place de façon tripartite entre l'Etat, la Ville et une association des commerçants et développe deux volets d'interventions : d'une part, un volet fonctionnement porté par l'association des commerçants qui met en place des actions centrées sur un périmètre FISAC et cofinancé par les trois partenaires. Et d'autre part, un volet investissement, financé par la Mairie et l'Etat qui, depuis la circulaire de mars 2012, intervient pour la signalétique, les parkings et les achats de locaux vacants.

²⁰ Circulaire complétant et modifiant la circulaire de 22 juin 2009 modifiée relative au fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce en date du 12 avril 2012.

Le Fonds Européen de Développement Régional²¹ (FEDER) participe au financement des projets de développement des territoires. L'Union Européenne a mis en place des actions fondées sur une méthode « intégrée » et « participative ». Elle encourage les acteurs du territoire à coordonner leur intervention et d'y intégrer une dimension économique, sociale et environnementale dans les projets d'aménagement. Afin de développer des programmes d'actions répondant à la méthode définie par l'Union Européenne, le FEDER, la politique européenne de cohésion et le fonds social européens, deviennent des instruments essentiels pour faciliter l'intervention sur les quartiers défavorisés.

En France, le FEDER participe au financement des actions « intégrées » pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville. L'Etat a intégré le volet urbain dans les projets opérationnels régionaux afin de réinsérer ces quartiers défavorisés dans la dynamique urbaine. Il permet ainsi de développer des démarches engagées au sein des Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS) sur de nouvelles thématiques telles que l'environnement, le développement économique et la culture. Les Contrats Urbains de Cohésion Sociale permettent également de soutenir des actions associatives dans les centres-villes dans des domaines tels que : l'insertion professionnelle et l'emploi, l'éducation, l'accompagnement des familles et l'accès à la culture.

La ville de la Seyne-sur-Mer a évolué en matière de lutte contre l'habitat dégradé depuis la fermeture des chantiers navals, afin d'échapper à la paupérisation de son cœur de ville. Cependant, celui-ci a peu à peu perdu ses capacités centralisatrices, et est entré dans une spirale de difficultés économiques et sociales. Le repérage de ces dysfonctionnements permet aujourd'hui à la ville, notamment grâce à la multitude d'outils mis en place sur le territoire, de maîtriser le foncier du centre ancien, d'intervenir en profondeur et en adéquation contre l'habitat vétuste et indigne, de créer ou de revitaliser ses espaces publics par l'aménagement, la culture et l'événementiel. De plus, un travail de terrain est effectué avec les habitants du cœur de ville, pour conseiller, informer et prendre en compte leurs demandes et besoins : mise en relation avec des associations d'insertion, mise en place de rencontres « santé », de formations « connaître les gestes pour une consommation d'énergie plus économe dans son logement ».

²¹ « La dimension politique européenne de cohésion économique, sociale et territoriale (2007-2013). Analyse de la contribution des programmes opérationnels FEDER au développement des territoires urbains ». Dossier thématique de l'Union Européenne, avril 2011.

Deuxième partie

LA REQUALIFICATION URBAINE DES CENTRES ANCIENS ET LES INTERVENTIONS DE REVITALISATION DE L'ESPACE PUBLIC

Dans cette partie, nous développerons tout d'abord, le rôle de l'espace public dans l'aménagement urbain des villes depuis des décennies, ceci permettra de faire le lien avec leur redéfinition récente. Cette partie nous amènera à constater un ensemble de dysfonctionnements de ces espaces qui s'explique notamment par l'évolution des sociétés. La seconde partie exposera les nouvelles orientations affectées aux espaces publics pour lesquels les enjeux sont souvent définis par les politiques publiques, ceci afin de leur garantir une valeur mais également de valoriser l'image de la ville. Enfin, la dernière partie abordera l'espace public comme un lieu aux multiples usages, d'un point de vue du marketing urbain, par l'outil touristique rencontré dans les centres anciens méditerranéens notamment, et en réponse à la lutte contre l'habitat indigne

I. Des espaces fédérateurs de la vie locale malmenés depuis des décennies

Cette seconde partie de mémoire permet d'appréhender des questions portées à l'espace public et notamment aux places et placettes. De ce fait, dans un premier temps, nous verrons que ces espaces de vie sont malmenés au cours de l'histoire et ont évolué en même temps que les mouvements urbains. Pour cela, on exposera l'origine de la notion « d'espace public » et sa redéfinition par les aménageurs, notamment en lien avec l'habitat. L'analyse de leurs dysfonctionnements permettra ensuite de développer dans une seconde partie, les attentions particulières qu'ont les aménageurs auprès des espaces publics, dans le but de les faire revivre et leur donner du sens dans les centres.

a) L'origine de la notion d'« espace public »

LA CONSTRUCTION DE L'ESPACE PUBLIC

Les époques et les civilisations ont créé des lieux singuliers pouvant répondre à des besoins politiques, religieux, commerciaux et fonctionnels. En effet, dès l'antiquité, l'Agora devient le modèle d'un véritable lieu de vie et de rassemblement. Au Moyen-Âge, les installations d'ateliers ont fait de la rue un espace public d'excellence, dans lequel les habitants pouvaient communiquer, se rencontrer, et accueillir des événements tels que les fêtes, les processions et les marchés. A l'époque de la Renaissance, les cours des habitations deviennent des espaces collectifs et semi-publics lorsqu'elles permettent l'accès aux services publics (l'eau, la culture, les commerces).

Dès le XIX^{ème} siècle, la ville tente de s'adapter à la société qui l'habite. Le XIX^{ème} siècle marque une rupture fondamentale dans l'aménagement des villes notamment avec la ville médiévale et la ville baroque. Les lieux publics sont alors repensés et apparaissent les premiers systèmes d'avenues, de squares, de jardins et parcs publics. Ces volontés ont influencé l'organisation urbaine de Paris, par le biais des grandes opérations de percées urbaines, de démolitions/reconstructions, et l'aménagement des jardins publics (le bois de Boulogne, le bois de Vincennes) établit par le Baron Haussmann, dans le but d'installer la salubrité dans la capitale.

Une approche plus organisée de l'aménagement des villes se développe à partir du XX^{ème} siècle. Les urbanistes profitent de cette nouvelle approche pour conceptualiser les espaces qui composent les villes.

1950 -1960 : LES PREMIÈRES TENTATIVES POUR RÉDUIRE LA PRÉSENCE DE L'AUTOMOBILE SUR LES ESPACES PUBLIC

Durant cette période, la ville a connu un regain d'intérêt pour l'aménagement des espaces collectifs et semi-publics. On observe une nécessité de réinventer, de revaloriser et de réaménager ces espaces. Ils réaffirment le pouvoir politique et deviennent des éléments fondamentaux de la conception et de l'articulation du tissu urbain.

L'automobile ayant pris une place importante sur l'espace public et plus particulièrement dans les rues, qui deviennent dangereuses pour la circulation des piétons. Les aménageurs cherchent à remplacer la rue, sous sa forme traditionnelle, ainsi apparaissent les premières rues piétonnières qui excluent totalement la présence de la voiture.

1960 -1970 : L'APPARITION DU TERME D'«ESPACE PUBLIC»

Le terme est apparu dans les années 1960, en réaction à l'urbanisme fonctionnaliste issu de la Charte d'Athènes, dont les principes de zonage et de séparation des fonctions avaient réduit les rues et les places au profit de la circulation automobile et du stationnement. **Le terme d'«espace public » désigne dans les années 1960, un espace abstrait et changeant.** Ce n'est qu'à partir des années 1970 que s'opère un changement sémantique du terme, utilisé pour désigner un espace matériel porteur de formes et d'usages divers. **Le terme d'espace public se banalise au cours des années 1990-2000.**

À partir des années 1960, de nouvelles représentations de la ville émergent et une « nouvelle culture urbaine » se déploie. Cette période laisse place aux urbanistes du mouvement Moderne qui organisent l'ensemble urbain en associant les bâtiments sur des espaces qualifiés d'espaces verts. Progressivement, est apparue une organisation urbaine plus complexe imbriquant le stationnement, les équipements et les logements. La notion d'espace public et d'espace privé tend peu à peu à disparaître car de nombreux

terrains deviennent publics, laissant place à une nouvelle vision, celle d'un espace public comme lieu d'interaction sociale et urbaine, cette idée est reprise par Françoise CHOAY (2009)²².

À la fin des années 1970, les rues, les places et les parcs se voient reconnaître des caractéristiques communes, deviennent des espaces d'interactions entre les éléments bâtis, de la vie sociale et de la culture et s'approprient le terme d'« espace public »²³. Les professionnels reconnaissent ces espaces non plus par une fonction unique mais aussi pour leur qualité, leur valeur d'usage et leur sens.

Aujourd'hui, « *les espaces publics correspondent tantôt à des espaces de rencontre et d'interaction sociale, tantôt à des espaces géographiques ouverts au public, tantôt à une catégorie d'action. En sociologie urbaine, les espaces publics sont des espaces de rencontres socialement organisés par des rituels d'exposition ou d'évitement* »²⁴. Au contraire dans la littérature géographique, architecturale ou urbanistique, « l'espace public » désigne un espace physique appartenant au domaine public, un espace aménagé, entretenu qui est libre d'accès aux individus. Le terme d'« espace public » se substitue à celui d'« espace libre » qui correspond au réseau viaire (rues, places, boulevards) et aux espaces verts (parcs, jardins, squares.)

DÈS 1970 : LES VILLES S'ENGAGENT DANS LA REQUALIFICATION DE LEURS ESPACES PUBLICS

Dès la fin des années 1970, les espaces publics intègrent la Politique de la Ville. Les villes s'engagent alors dans la requalification de ces espaces, devenus des « doctrines » de l'aménagement à travers la mise en œuvre de projets ambitieux. Ceux-ci comprennent des aménagements mais aussi de nouvelles règles, avec des objectifs susceptibles d'améliorer l'attractivité du centre-ville, ou dans le cadre d'une politique de déplacement, à favoriser la circulation douce, ou à revaloriser le cadre de vie dans les quartiers résidentiels du centre et de la périphérie.

Aujourd'hui, **le terme d'espace public s'impose comme un renouveau dans les pratiques urbaines des espaces centraux et dans les politiques de requalification avec un objectif de mixité sociale**. Ils font également l'objet d'une idéalisation car ils sont souvent considérés comme des espaces vertueux de la citoyenneté et porteurs d'échanges. Cela s'explique par l'histoire, qui a établi un lien fort entre l'espace public et la vie collective en démocratie.

²² La place, espace public clé de la ville européenne. Disponible sur : <http://espaces-publics-places.fr/la-place-espace-public-cl%C3%A9-de-la-ville-europ%C3%A9enne>

²³ Le terme « espace public » apparaît explicitement en 1977, à la création du Fonds d'Aménagement Urbain (FAU) et du groupe interministériel Habitat et Vie Sociale (HSV). Les réformes des politiques d'aménagement désignent les espaces publics comme devant s'inscrire dans une logique d'accompagnement et de coordination des interventions publiques.

²⁴ Extrait d'article. PAQUOT, Thierry. *L'espace public. Paris, La Découverte, Collection Repères, 2009, 125 pages*. Disponible sur : <http://cybergeog.revues.org/23242>

LA VALEUR FORTE DE LA « PLACE PUBLIQUE »

La place²⁵ est un espace particulier enfermé par des bâtiments et souvent minérale. Mais c'est un espace public tant par ses caractéristiques que par ses usages, c'est un lieu de circulation et d'interaction, un lieu de promenade et propice aux rencontres, rassemblements, discussions, à la restauration, la flânerie etc. De ce fait, **la place est une scène de la représentation de la société urbaine** par l'installation de bâtiments publics, de monuments patrimoniaux, d'œuvres d'arts, de manifestations publiques etc.

Pendant des siècles, la ville s'est formée une urbanité à part entière en facilitant son fonctionnement social et économique autour des places. Dès le Moyen Âge, l'espace public inclut les rues, les ruelles auxquelles s'ajoutent à partir du XVIII^{ème} siècle les jardins publics, les boulevards et les promenades. La place est restée le point fort de l'espace public même si son rôle a fortement évolué pendant l'histoire. Elle s'est modifiée, s'appropriant les héritages et se les réappropriant suivant les époques.

Le phénomène de métropolisation a créé de nouvelles centralités périphériques autour des nouveaux espaces résidentiels. Les interconnexions entre les places ne fonctionnent alors plus et la concurrence des centres commerciaux en périphérie met en difficulté les places des centres-villes.

La ville va alors chercher à revaloriser et redécouvrir la place « patrimoniale » des centres-villes et cette question est inscrite dans les problèmes actuels de l'urbanisme.

b) La redéfinition de l'espace public, une préoccupation des aménageurs

Les évolutions vers la modernité ont interrogé la place de l'espace public dans la ville. En effet, la structure des villes a changé depuis un demi-siècle, une évolution qui a laissé derrière elle le modèle du centre-ville défini par sa place centrale, son église et sa mairie. Cet ancien modèle renvoie à des problèmes sociétaux comme environnementaux. Les villes se sont développées suivant une logique c'est-à-dire par un réseau d'infrastructure branché à une zone d'habitation. Cette logique explique la structure actuelle des villes, en forme d'archipels de quartier. La ville est de plus en plus consommatrice en énergie mais, elle est également consommatrice d'espaces. En effet, la ville n'a cessé de s'étendre sur les espaces libres et notamment sur les espaces ruraux à proximité.

Ces problèmes donnent naissance à de nouvelles formes d'espaces publics qu'on retrouve actuellement dans nos villes. Les projets s'orientent pour créer des espaces publics conviviaux dans le but de développer de la sociabilité. De ce fait, les espaces se définissent par le paysage, avec une présence plus prononcée pour la nature. **L'objectif est l'amélioration du cadre de vie des usagers, de l'accessibilité et la logique entre l'espace privé et l'espace public.**

²⁵ La place, espace public clé de la ville européenne. Disponible sur : <http://espaces-publics-places.fr/la-place-espace-public-cl%C3%A9-de-la-ville-europ%C3%A9enne>.

1) Le rapport entre l'espace public et l'espace privé

LA NOTION « D'ESPACE PRIVÉ »

L'espace privé ²⁶ n'a pas toujours eu le rôle qu'on lui accorde aujourd'hui, car le partage des lieux de vie qu'ils soient privés ou publics a longtemps été la règle. Le rapport entre la notion « d'espace privé » et « d'espace public » marque une opposition entre deux lieux qui en réalité sont en relation. En effet, ces deux espaces sont connectés par l'individu, qui passe de l'un à l'autre, les appréhende et les compose.

Néanmoins, pour appréhender l'espace public, les aménageurs doivent observer les comportements humains²⁷. En effet, les comportements des individus changent en fonction de leurs caractéristiques : hommes, femmes, jeunes, personnes âgées, ne se comportent pas de la même manière et n'utilisent pas de la même façon ces espaces. Les usages de chacun renvoient inévitablement à leur propre environnement social, culturel et politique, qui leur impose une définition de l'espace public et de l'espace privé. Ceci nous amène à dire que **la frontière entre ces deux espaces est essentielle pour comprendre les comportements humains sur l'espace public.**

LA CONNEXION ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET L'ESPACE PRIVÉ

La connexion de l'espace public et de l'espace privé se fait grâce à l'individu, qui est présent sur l'espace public. De ce fait, **l'espace public devient un « espace partagé »**, sur lequel personne n'a de droit exclusif et dont la présence d'autrui est acceptée. Cet espace est alors perçu comme un lieu accessible à tous.

C'est le croisement entre ces deux espaces distincts qui crée de l'urbanité. Dans un travail collectif réalisé par la Direction de la Prospective du Grand Lyon, celle-ci expose l'idée suivante *« si l'attractivité d'un lieu se mesure en fonction de la diversité de ses fonctions, sa capacité à générer du mouvement est déterminée par la fréquentation »*. Partant de ce constat, elle précise de surcroît qu'un espace facilement accessible et ouvert à un public varié, aura son animation renouvelée d'elle-même, car les usagers recherchent des lieux attractifs proposant des activités et des échanges avec les autres.

La notion de « mobilité » sur l'espace public témoigne également d'une vitalité sociale et constitue un mode de communication et d'échanges qui permet à l'individu d'échapper de son espace privé. C'est donc le renforcement de la mobilité qui est à l'origine du lien social. Ce constat permet alors à l'aménageur d'**envisager la requalification d'un espace public en tant que lieu identitaire, générateur d'urbanité, de mixité sociale et culturelle.**

²⁶ « L'espace privé est défini comme la partie la plus profonde, la plus secrète de quelque chose -en étroite liaison avec- a trait à la vie privée. » Direction Prospective et stratégie d'Agglomération du Grand Lyon.

²⁷ « On peut considérer l'espace public comme la partie non bâti d'un espace, affecté à des usages publics. » Direction Prospective et stratégie d'Agglomération du Grand Lyon.

2) Les dysfonctionnements amenant à repenser le rapport à l'espace public

LA CRISE DE L'ESPACE PUBLIC

« La crise de l'espace public »²⁸ résulte d'un changement de comportement des individus entre eux. Ces lieux ne fédèrent plus d'échanges mais deviennent des « plateformes »²⁹, depuis lesquelles les usagers restent connectés avec les personnes de leur choix, via les nouvelles technologies que sont Internet, smartphones etc. Cet individualisme qui s'est développé dans nos sociétés est à l'origine de l'affaiblissement du lien social et de la perte d'identité des espaces publics. Ils sont alors devenus des espaces vides, surveillés et contrôlés par des systèmes de vidéosurveillance, qui affirment un peu plus le passage d'un espace public libre et vivant à un espace public en crise sociale.

Pour expliquer les raisons de la situation, Denis DELBAERE accuse le principe de résidentialisation. Celui-ci serait responsable de la modification de la relation entre l'espace public et l'espace privé soulignant l'individualisme des usagers. Un principe pour lequel l'espace public a dû s'adapter donnant lieu à trois figures d'espaces utilisées par les urbanistes, afin de produire des espaces extérieurs privatifs que sont : la place, la placette et le boulevard urbain.

Les aménageurs cherchent à réduire ces dysfonctionnements en profitant du courant de résidentialisation pour proposer une nouvelle hiérarchie de l'espace entre le privé et le public à partir des formes urbaines existantes. Ils font évoluer l'espace en le redécoupant, en redéfinissant les usages et en l'aménageant de façon appropriée afin de répondre à la demande des usagers.

UN ESPACE EN MANQUE DE CITOYENNETÉ

L'espace public³⁰ souligne deux types d'enjeux, des enjeux sociétaux et des enjeux environnementaux, tous deux liés aux mutations urbaines des cinquante dernières années. Ces enjeux posent la question de l'existence de l'espace public. En effet, ces espaces qui étaient à l'époque fédérateurs sont en perte de vitalité et de sociabilité. Ce déclin est amorcé par l'altération des valeurs citoyennes entre les usagers, devenus individualistes et n'ayant plus conscience de la présence d'autrui. Les individus n'entretiennent plus de relations sociales, se croisent et se rencontrent mais ils suivent leur trajectoire en évitant tout contact avec les autres. De plus, les comportements humains irresponsables renforcent cet individualisme et développent la notion d'insécurité à l'égard de ces espaces, qui aujourd'hui s'apparentent à des lieux de passages.

²⁸ Denis DELBAERE (2010)

³⁰ « Celui-ci est moins défini comme un territoire appartenant à la collectivité que comme un lieu traversé par des usages et marqué par des stratégies collectives et/ou individuelles d'appropriation et de cohabitation » Direction Prospective et stratégie d'Agglomération du Grand Lyon.

L'espace public de la ville laisse place à des espaces collectifs appelés « non-lieux »³¹ c'est-à-dire des lieux sans fonctions, qui n'ont plus la capacité de réunir les individus et de créer une rencontre harmonieuse des personnes.

UN ESPACE QUI N'EST PLUS ADAPTÉ AUX ATTENTES

L'espace public actuel regroupe les traces d'un passé destiné à l'automobile, il est souvent exposé aux nuisances sonores et à la pollution. Ces espaces n'étant plus attrayants pour le piéton ou le flâneur perdent leur capacité centralisatrice de cœur de ville et leur valeur fédératrice de lien social.

Les villes ont alors laissé à l'abandon ces espaces, exposés à une mauvaise gestion et à un entretien sommaire. Ils renvoient un sentiment d'insécurité accentué par le manque d'éclairage, de mobiliers urbains (bancs, poubelles) et par des mouvements de délinquance (non-respect du mobilier, tags, réunion de groupes etc.). La mauvaise gestion urbaine de proximité de ces espaces publics, en fait des lieux repoussoirs pour les usagers, qui ne confèrent pas suffisamment un climat de confiance pour donner envie à l'individu de flâner et de rester.

UN ESPACE DÉFECTUEUX

L'association de ces dysfonctionnements est représentative d'un **espace public en crise** et d'un espace déficient. En effet, l'espace public a perdu de sa qualité urbaine, son abandon a laissé place à de fortes dégradations, qui altèrent la qualité de vie des habitants et dénaturent l'image de la ville.

L'habitabilité de l'espace public va de pair avec l'amélioration du cadre de vie des habitants d'un centre-ville, car il est souvent leur seul espace extérieur. De ce fait, un environnement urbain exposé à une mauvaise gestion, aux nuisances, à la pollution et à l'insécurité a des conséquences sur la qualité de vie et la qualité de la ville.

L'ensemble de ce raisonnement amène à constater des dysfonctionnements et des fragilités de l'espace public, qui se sont affirmés au cours de la transformation des villes et de l'évolution des sociétés. Aujourd'hui, la requalification et l'aménagement des espaces publics sont des enjeux fondamentaux pour faire entrer la ville dans une dynamique urbaine.

Les différents constats ont permis de cerner les besoins des villes et de leurs usagers, les potentiels d'actions vis-à-vis de ces espaces, leurs atouts et leurs failles permettant ainsi, aux aménageurs d'intervenir de façon cohérente sur l'espace.

³¹ DELBAERE Denis. « La fabrique de l'espace public. Ville, paysage et démocratie », la France de demain, Ed. Ellipses, 2010, 179 pages.

II. Les enjeux urbains face à la requalification de l'espace public

Pendant longtemps, ces espaces ont été dominés par une conception fonctionnaliste et par les contraintes de la présence automobile. Une nouvelle approche est apparue ces dernières années pour une meilleure prise en compte des besoins des usagers et d'un partage de l'espace entre les automobilistes, les piétons et les cyclistes.

Une plus grande attention est également portée sur la spécificité des lieux et de leur histoire. Elle aboutit à une prise en compte de l'espace public par le paysage, l'urbain, le social, et la spatialité.

Les orientations soulevées par les aménageurs visent principalement à renforcer la qualité des espaces publics, à améliorer le confort d'utilisation et l'aspect, à harmoniser les principes d'aménagement, afin de garantir une qualité d'ensemble sur un même territoire. Ce gain de qualité permettra ainsi d'affirmer l'identité du territoire et d'accroître l'attractivité.

a) La qualité des espaces publics

Un des enjeux de l'intervention sur les espaces est la recherche de qualité, on conçoit et fabrique des espaces qui répondent aux besoins et aux attentes des usagers déclinés sous diverses thématiques.

DES ESPACES QUI RÉPONDENT AUX ATTENTES DES USAGERS

1) Des espaces mieux partagés

Les espaces publics sont des espaces définis par des usages variés, des lieux où l'on se déplace, où l'on s'arrête, où l'on se croise et se rencontre. Ils ont la capacité d'accueillir une diversité d'usages et de pratiques, qui en font leurs qualités. Afin de traiter ces espaces, la séparation des modes de déplacement est un enjeu pour la lisibilité des usagers. De ce fait, les aménageurs tentent de créer des espaces dédiés à chaque mobilité, et les conçoivent comme des espaces réservés aux piétons, répondant aux besoins de mouvement, de flânerie, et de sécurité.

2) Des espaces aux usages multiples

Les espaces publics ne sont pas des lieux « figés ». En effet, ils sont soumis au rythme de leurs usagers (usages journaliers, hebdomadaires, saisonniers annuels) et à des rythmes d'animation, car ils sont sollicités pour accueillir des événements.

Les espaces publics ont une capacité d'adaptation et d'évolution qui en font une de leurs qualités principales. Elle permet de développer des événements éphémères et une attractivité touristique. Ainsi, les espaces publics ont la capacité d'accueillir des visiteurs régulièrement et occasionnellement.

3) Des espaces plus sûrs et confortables

La requalification des espaces publics doit répondre à des objectifs en termes de sécurité des usagers. En effet, les projets doivent favoriser la sécurité des déplacements et le partage de l'espace de façon à être sécurisée pour le piéton. Les zones de conflits éventuels entre le piéton et l'automobiliste sont traitées afin d'assurer une bonne visibilité et une sécurité pour tous les usagers. L'accessibilité et la sûreté de l'espace public contribuent de ce fait au confort de l'espace.

Les agencements et les matériaux répondent également au facteur de confort au même titre que la lisibilité, la perception et le choix du mobilier urbain tels que les bancs, les poubelles et les abris qui sont utilisés pour rendre l'espace plus confortable et accueillant.

DES ESPACES PLUS AGRÉABLES

4) Le plaisir d'être en centre-ville

Exprimer l'urbanité est une qualité de l'espace public. En effet, il se doit d'être agréable pour le parcourir, le traverser, et pour flâner. Les projets de requalification portent une attention particulière à l'intégration des lieux dans l'univers urbain du territoire, avec une exigence sur la clarté des parcours notamment pour le piéton, l'élégance, la beauté des lieux. Cet enjeu a une ambition plutôt esthétique de l'espace public.

L'esthétisation consiste à inciter les individus à l'utiliser, à se l'approprier et à prendre plaisir en y circulant et en s'y arrêtant. C'est un atout pour créer de la vie sur l'espace public.

5) L'identité de l'espace public

L'espace public se définit par la diversité des ambiances urbaines et des paysages. L'identité des lieux se développe à travers le respect des identités locales et d'appartenances au territoire. Celle-ci s'affirme par des projets urbains fédérateurs, ayant un impact sur l'espace public.

DES ESPACES INSCRITS DANS UNE PERSPECTIVE DURABLE

6) Privilégier la nature en ville

La nature en ville est « un effet de mode », mais permet de répondre aux nouvelles attentes sociales, et la requalification des espaces publics doit changer l'image de ces lieux parfois trop minéraux, en intégrant des éléments naturels.

La végétation et l'eau sont des éléments naturels, souvent déjà présents au centre-ville mais dont la présence doit être renforcée. Ces éléments sont alors utilisés dans les projets d'aménagement comme un élément d'interprétation ou de maintien de l'identité locale. Leur présence doit de ce fait, être mise en valeur et être adaptée au contexte local.

7) Améliorer l'entretien et la gestion des espaces

La simplicité des projets urbains est parfois garante d'une gestion plus facile et économe des espaces publics. Les projets actuels mettent en place de nouveaux modes de gestion tels que celle des eaux pluviales ou encore des gestions plus respectueuses de l'environnement défini par la maîtrise de l'espace vert.

Ces nouveaux principes de gestion contribuent également à qualité esthétique de l'espace public et au renouvellement de l'image d'un territoire.

b) Les grandes orientations pour l'aménagement de l'espace public

Les orientations des aménageurs sur les espaces publics sont destinées à renforcer leur qualité et à harmoniser les principes d'aménagement. Le but d'un projet de requalification ou de conception de l'espace public est de construire un « langage » commun de l'espace, ceci afin de le développer et de l'enrichir.

1) Marquer les limites dans l'espace

Les délimitations jouent un rôle essentiel dans la lecture de l'espace public. Leur traitement participe à une meilleure lisibilité et contribue à une clarté des fonctions et des usages. Ces limites participent à la qualité d'ensemble de l'espace public. Ce sont en particulier la séparation entre les différentes zones fonctionnelles (voirie, stationnement, trottoir) et la limite avec le bâti et les parcelles privés.

2) Renforcer la présence du végétal

Afin de répondre à une demande sociale et aux nouveaux usages qui agissent pour une présence plus importante de la nature en ville, les projets urbains intègrent la composante végétale dans la conception d'aménagement. Le végétal est pris en compte dans l'aménagement de l'espace public par des formes variées et intégrées.

Afin d'assurer la pérennité de la végétation, les projets doivent s'assurer d'une cohérence avec le territoire, en choisissant des essences en fonction de la nature des sols, de la saison et du contexte local (la lavande étant une plante moins gourmande en eux, est souvent utilisée dans le sud de la France). La végétation est aujourd'hui une composante de l'espace public.

3) La mise en valeur de l'eau

L'eau est un élément fondamental dans l'organisation des espaces publics. Elle est systématiquement présente dans les espaces et participe à leur identité. Elle est devenue un élément de composition et de

valorisation des lieux et joue un rôle dans la qualité de la végétation, dans son maintien et dans ses formes.

L'eau est étudiée et intégrée dans les projets d'aménagement et participe à l'agencement du lieu parfois pour des raisons historiques, géographiques, climatiques et environnementales (bassin de rétention des eaux de pluies).

4) La cohérence du mobilier urbain

Le mobilier est une composante essentielle de l'espace public, dans son écriture, ses couleurs, sa forme et ses modes de mise en œuvre. Il regroupe le mobilier urbain (banc, table, éclairage), la signalétique et le mobilier de sécurité.

Le mobilier urbain est un élément de composition des espaces publics, il est intégré dans les réflexions d'aménagement pour le rendre cohérent avec l'espace public, plus lisible et plus fonctionnel. Les aménagements doivent donc assurer une continuité dans le choix du mobilier, le définir en fonction de l'usage de ces espaces, et préférer des mobiliers résistants et durables, afin de contribuer à la qualité et à l'ambiance de ces espaces.

5) La mise en lumière des espaces publics

L'éclairage agit également sur la qualité d'un lieu en révélant ses propriétés et ses atouts. Au-delà de l'illumination ponctuelle, l'éclairage doit répondre à une attente de confort et de sécurité des espaces par la mise en place de parcours nocturnes. Il doit également offrir de nouvelles ambiances et de nouvelles lectures de l'espace capable de guider les usagers.

6) L'art dans la ville

Les interventions artistiques sur l'espace public viennent s'ajouter aux aménagements et contribuent à la qualité des espaces. Il ne s'agit pas seulement d'une qualité esthétique mais aussi de donner un sens aux espaces et de transformer le regard des usagers sur les lieux qu'ils fréquentent.

L'art permet également de mettre en valeur le patrimoine, notamment le patrimoine bâti donnant sur la place, de mettre la ville en scène, d'associer de nouvelles formes urbaines et de **contribuer à la production d'un nouvel imaginaire de la ville.**

L'espace public devient un espace à part entière pour les centres villes, véritable lieu de vie pour lequel on affecte des usages urbains et sociaux. La ligne directrice de leur réaménagement affirme une politique de piétonisation dans le but de promouvoir la flânerie et l'accessibilité au lieu. C'est également un espace pour lequel on privilégie le confort et l'esthétisation avec un mobilier urbain

adapté, moderne, accueillant axé sur la convivialité, renforcé par la culture et l'événementiel. Il se construit par rapport à la vocation qu'on veut donner au lieu, en évitant d'en faire un lieu de passage mais plutôt un lieu d'attente, de repos, un lieu où l'on vient exprès.

Ces enjeux témoignent de la valeur de l'espace public, construit pour être un espace commun en ville, ludique et de qualité. Il est influencé aujourd'hui par de nouvelles formes de végétalisation et par la mise en lumière dans le but de le rendre visible, accessible le jour et la nuit et sécuritaire.

III. Des espaces promotionnels donnant naissance à de nouvelles formes d'aménagements

Dans cette dernière partie, on développera les multiples usages de l'espace public dans les projets urbains. Dans un premier temps, on présentera les différentes stratégies de marketing et d'actions mises en place par les politiques publiques pour promouvoir les villes. Dans un second temps, on exposera les utilisations diverses de l'espace public, à la fois des espaces de marketing et au service de la lutte contre l'habitat indigne dans les centres-villes.

a) Le « marketing urbain » au service de la ville

Le marketing urbain « désigne l'ensemble des analyses, stratégies, actions et contrôles conçus et mis en œuvre par l'autorité de gestion urbaine et par les organismes qui dépendent d'elle dans le but, d'une part, de mieux répondre aux attentes des personnes et des activités de son territoire, d'autre part, d'améliorer la qualité et la compétitivité de la ville dans son environnement concurrentiel. »³²

On parle aussi de marketing territorial quand on applique le marketing urbain à un territoire particulier. Pour être valable en tant que gestion publique, il doit remplir trois conditions : en premier lieu, s'inscrire dans une perspective de développement durable de la ville, privilégiant la cohésion sociale, l'accessibilité et améliorant l'offre de services. Ensuite, il doit être conduit à des échelles territoriales pour la cohérence économique et humaine. Enfin le marketing urbain doit engager des moyens d'actions afin de remplir des objectifs fixés par la ville.

LA VALORISATION URBAINE EST UNE QUESTION D'IMAGE

Le positionnement et l'image des villes sont au cœur du marketing urbain. Avant d'être une affaire de communication, il se fonde sur une stratégie urbaine face à la concurrence et rassemble des moyens d'actions pour s'adresser à un public ciblé.

³² NOISSETTE, Patrice et VALLERUGO, Franck. « Un monde de villes. Le marketing des territoires durables », Essec Business School, Ed. L'aube villes et territoires, 2010, 271 pages.

La ville est un lieu qui sert de support à l'image. Cette image est à la fois individuelle et collective (pour les habitants extérieurs et locaux) et appartient à la mémoire des habitants. En effet, Patrice NOISETTE et Franck VALLÉRUGO précisent que « *l'image d'une ville exige d'être imaginée autant que d'être vécue* »³³, la composition urbaine est alors basée sur la mémoire collective mais également sur l'imaginaire des habitants qui définissent différentes manières d'aborder l'espace.

La ville « vécue » peut être définie par un événement, un lieu ou un monument. Cependant, un symbole peut se banaliser par rapport à d'autres si on ne connaît pas la ville. Cette idée est précisée par ces deux auteurs qui citent l'exemple de la « Bonne Mère » pour communiquer sur la ville de Marseille. Une ville vécue procure un ressenti, qui est différent en fonction des gens, des choses et des lieux. **La ville est donc un bien collectif et personnel qui produit et qui est produit. Cette caractéristique est utilisée par le marketing dans le but de promouvoir et faire évoluer l'image.**

DÉFINIE PAR UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

Les villes sont entrées dans une démarche stratégique de développement depuis les années 1980. Le développement local d'un territoire se fait par *l'«économie urbanisée»*.³⁴ Elle regroupe deux facteurs que sont l'efficacité économique et le gain d'une qualité de gouvernance locale. Ce développement doit atteindre les objectifs fixés pour un développement économique, social et territorial. Le marketing urbain est alors devenu un outil de mise en œuvre pour les stratégies de développement territorial, et s'impose comme un dispositif de gestion de territoire.

La ville étant définie par la notion de « services », le marketing doit répondre à l'enjeu d'un développement des services mais également à celui de la « ville service »³⁵. On parle de marketing sociétal. La gestion d'une ville a pour objectif son aménagement et son développement dans l'intérêt de ses habitants et de ses activités. Il répond aux attentes des usagers par des aménagements et des services pour la solidarité, la compétitivité et le développement de la ville.

ET PAR LA MISE EN PLACE DE GRANDS ÉVÉNEMENTS

La mise en place de grands événements, de grands projets urbains et de tourisme urbain a des effets positifs sur la notoriété et l'image des villes. L'association de la culture, de la science et de l'économie est un symbole de l'événementiel. Un aménagement urbain peut devenir un événement permanent en tant que lieu emblématique et structurant de la ville qui, dans le cas d'une place peut accueillir des événements de façon permanente ou occasionnelle.

³³ NOISETTE, Patrice et VALLERUGO, Franck. « Un monde de villes. Le marketing des territoires durables », Essec Business School, Ed. L'aube villes et territoires, 2010, 271 pages.

³⁴ Idée reprise de NOISETTE, Patrice et VALLERUGO, Franck

³⁵ Idée reprise de NOISETTE, Patrice et VALLERUGO, Franck

Lorsqu'on parle d'événements urbains, on parle des événements qui ont un rôle dans la stratégie de développement local et dans la composante du marketing urbain. Pour qu'un événement ait de l'impact sur un territoire, il doit s'attacher à sa dynamique et résonner avec d'autres projets, avoir des retombées économiques et sociales et développer une offre en équipements et en services. Dans ce cas, l'événement participera au développement du territoire en même temps qu'à son image et sa notoriété. Un projet urbain s'inscrit dans une démarche stratégique dynamique pour la recherche du développement et d'une qualité de vie. Il contribue à une communication sur la ville et participe à son tourisme. De ce fait, un projet urbain permet à une ville d'acquérir une certaine notoriété.

LE MARKETING TERRITORIAL ET L'ESPACE PUBLIC

Le marketing territorial est également utilisé pour communiquer avec les habitants et permet de transmettre des messages. Dans une logique de concurrence territoriale, il devient de plus en plus prisé dans les centres anciens. Les villes profitent de cet engouement pour changer leur image et relancer leur développement économique. De ce fait, elles mobilisent les acteurs de l'aménagement pour la requalification et l'acquisition d'un nouvel usage de l'espace public.

L'espace est alors théâtralisé et transformé afin d'y découvrir une nouvelle image ou un nouvel univers. Tania Pitta parle d'un « théâtre »³⁶, c'est-à-dire « *un espace où se trouvent des gens qui regardent et des gens qui sont regardés* » dans lequel les habitants sont les acteurs, qui à travers leur mouvement transmettent un aperçu de leur quotidien.

L'espace public est un lieu qui transmet une image et qui lui donne du sens grâce aux liens sociaux. C'est également un lieu de rituel et de représentations, par le spectacle (carnavals et parades) et par la découverte d'un patrimoine (parcours ou expositions). La mise en place de festivités crée de nouveaux panoramas et une vision différente des lieux quotidiens. Elle a pour but d'attirer la population et de faire changer le regard sur le centre-ville. Pour donner de la plus-value à ces espaces, ils sont mis en lumière par des aménagements qui peuvent parfois participer à la redécouverte de son territoire. L'espace public est alors transformé en un lieu de loisir, qui lui assure une seconde vie et de nouveaux usages.

³⁶ Cairn.info. PITTA, Tania. *L'éphémère dans les villes proposition pour une rénovation symbolique de l'espace urbain*, société n° 71, 2001, pages 37 à 45. Disponibles sur : <http://www.cairn.info/revue-societes-2001-1-page-37.htm>

b) Des usages hétérogènes de l'espace public mais répondant au renouveau des centres anciens

1) La ville et ses espaces au cœur d'un tourisme urbain

Les villes se définissent par leurs fonctions touristiques et développent un tourisme urbain. Celui-ci traduit le rôle du tourisme dans l'attractivité économique et résidentielle du territoire, il est caractérisé par sa fonction d'accueil et de loisir pour une clientèle étrangère et locale. Il devient une composante nécessaire à l'attractivité d'une ville. De ce fait, les villes investissent à travers des moyens financiers et humains pour requalifier et faire revivre leur centre-ville.

Une ville qui fonctionne localement et internationalement doit répondre à quatre principes, détaillés par P. NOISETTE et F. VELLÉRUGO :

- Le visiteur doit être satisfait de l'espace dans lequel il se trouve, P. NOISETTE et F. VELLÉRUGO parlent du visiteur comme « *l'ambassadeur de la ville auprès de ses relations professionnelles et personnelles* ». C'est lui qui véhicule une image de la ville à l'extérieur et qui assure une valeur et une image positive de la ville et de ses habitants.
- La ville doit assurer un accueil de qualité afin d'inciter le visiteur à revenir. Pour cela des villes comme Marseille ou Lyon fabriquent des images que l'on peut qualifier de symboliques et développent des slogans qui font parler d'elles, les valorisent et incitent le visiteur curieux à venir ou revenir la découvrir.
- Le tourisme doit s'intégrer à la vie locale afin de participer à la qualité de vie des habitants et des lieux. De ce fait, les villes investissent dans des aménagements urbains agréables et proposent une qualité d'accueil, une diversité des commerces, des services et des équipements ainsi qu'un service de transports adapté à ses habitants et à ses visiteurs.

L'animation de l'espace urbain a également un rôle dans l'attractivité des villes car une offre événementielle diversifiée peut devenir un motif pour renouveler les visites (spectacles, expositions, festivals). Ce type d'aménagement permet de diffuser une image conviviale de la ville et de ses habitants mais c'est aussi un moyen pour les visiteurs de se rencontrer et de s'intégrer.

Cette idée précise les enjeux auxquels est tenue une animation urbaine, d'une part, elle doit s'orienter pour les résidents et pour les touristes et d'autre part, être porteuse des caractères singuliers de la ville afin de donner envie aux visiteurs de la découvrir.

Ainsi, la ville doit proposer une offre adaptée et diversifiée pour des clients dont les comportements sont différents selon qu'il s'agit de jeunes, de retraités, de couples, de familles, de personnes aisées ou modestes. L'offre doit être segmentée de façon sociodémographique mais elle peut l'être aussi de façon thématique, par centre d'intérêt. De plus, elle doit disposer d'un système d'informations et de communication actif.

- Les villes développent alors une politique de tourisme urbain qui est vecteur d'image. Elle produit une image promotionnelle de la ville et pose la question de l'identité et des caractéristiques locales partagées avec les habitants, mais également la question de l'aspect et la mise en valeur du patrimoine.

Pour le marketing urbain, l'enjeu du tourisme urbain est d'améliorer la qualité des services et de favoriser la découverte de la ville. De ce fait, la majorité des villes mise sur le centre-ville et met à profit une activité culturelle dynamique et une activité résidentielle adaptée. En effet, conscientes du rôle de l'attractivité résidentielle pour leur développement, elles en font un axe prioritaire de leurs actions.

Les principaux résultats des projets urbains sont avant tout de refonder un paysage urbain de qualité et de revitaliser l'espace public, afin de faire redécouvrir la ville et le plaisir de flâner dans les rues, dans les parcs et sur les places. Ces changements engendrent de nouveaux rapports entre l'espace et l'Homme et les nouvelles formes d'appropriations. Les projets urbains sur les espaces publics changent l'image des centres, créent de véritables lieux de vie dans la ville, et composent des espaces équilibrés et accueillants. Ces actions tentent d'enclencher une réappropriation des centres-villes par les habitants et les visiteurs.

2) La mise en scène de l'espace public

PAR LA CULTURE

Les espaces publics sont les outils d'une politique culturelle qui tente de s'adresser à un public large depuis les années 1960. Penser l'espace public est un enjeu à la fois de qualité, d'organisation d'espace, de communication et de marketing.

En effet, les villes tentent de revaloriser leur territoire, d'harmoniser et de moderniser leur patrimoine. Cette combinaison leur permet de conforter leur image, de donner du sens à leur identité et de mettre en valeur leur action. Cette notion de valeur renvoie à la notion d'identité urbaine, à la construction d'un lieu d'exception, et à l'affirmation d'une image unique.

Les projets urbains intègrent la culture dans la revitalisation des centres-villes, dans le but de promouvoir une image et d'obtenir des retombées économiques. Cette démarche permet à une ville d'affirmer son

identité, en diffusant la culture, en introduisant de l'art sur les espaces publics mais aussi, en misant sur la culture pour le développement économique du centre-ville par l'industrie culturelle (fêtes et festivals). Afin de développer le tourisme et stimuler le rayonnement en termes d'image.

De plus, par l'art public, **l'espace devient un support d'expression pour les artistes qui installent des œuvres permanentes ou éphémères et occupent l'espace**. L'espace public « décoré » construit un paysage sensoriel qui met en relation l'espace et l'utilisateur, et confère ainsi un caractère vivant et culturel au centre-ville.

PAR ET POUR LE FLÂNEUR

Pendant des décennies, les villes se sont adaptées à la voiture en lui dédiant leur espace public. Aujourd'hui, elles refondent leur paysage urbain et encouragent un nouveau mode d'aménagement de ces espaces. Cette reconquête s'est faite progressivement, à travers des actions et des aménagements urbains dans les centres-villes. Les aménagements modifient l'allure générale de l'espace, en s'orientant vers des installations propices à la flânerie, en créant des espaces praticables qui favorisent la mobilité douce et tiennent compte de l'originalité. L'extension des zones piétonnes induit de nouvelles pratiques et donne une nouvelle lisibilité aux espaces urbains. La pratique de la marche se développe pour des usages quotidiens, « la marche introduit un rapport privilégié entre le corps, le temps et l'espace »³⁷.

Les opérations d'aménagement contribuent à faire des centres anciens, de nouvelles centralités culturelles et ludiques. Elles participent également à un changement d'image et de fréquentation en attirant des publics variés.

Les projets s'orientent sur la mise en place d'espaces de détente, de verdure et ludiques (avec les marchés, les aires de jeux et les expositions en plein-air). Ils privilégient une diversité des usages en facilitant la promenade dans la sécurité et le confort. En termes de confort, ils s'attachent à une esthétisation de l'espace par des aménagements lumineux, du mobilier de qualité afin de créer des lieux reflétant la convivialité et la vie quotidienne.

PAR LES AMBIANCES

Les ambiances se forment grâce aux aménagements urbains structurels, fonctionnels et d'usages. Ces aménagements sont définis par les scènes quotidiennes « urbaines » des passants et des habitants, qui permettent une lecture de l'espace traversé et/ou habité. Cette appréhension de l'espace public de manière sensible définit une certaine qualité de l'urbanité. En effet, l'espace public vit grâce aux usages passants et aux pratiques quotidiennes, mais il est également un espace essentiel pour la communication et l'exposition.

³⁷ MIAUX Sylvie, « Corps urbains. Mouvement et mise en scène », revues géographie et cultures n°70, Ed. Le Harmattan, 2009, 143 pages.

De plus, les villes mettent en œuvre des politiques globales d'aménagement urbain dans le but de reconquérir les espaces publics en termes de confort et de pratique. La notion d'habitabilité sur les espaces est un élément essentiel pour leur reconquête. En effet, elle souligne que l'espace public n'est pas qu'un prolongement de l'habitat mais une de ces composantes qui a un potentiel de sociabilité. La notion de mobilité est également complémentaire à l'habitabilité et à la citoyenneté, d'une part dans sa qualité à créer de l'urbanité et d'autre part sur le rapport entre les lieux et les personnes. L'espace public est lié au moment de la vie urbaine quotidienne, il renvoie à un sentiment d'hospitalité, d'accessibilité, de visibilité et de sécurité.

De ce fait, les aménageurs tentent de retrouver au sein de ces espaces, l'aménité parfois villageoise en installant du mobilier urbain adapté, en favorisant les zones ombragées etc. et en améliorant la qualité de vie des habitants. Dans ce contexte, l'espace public peut se transformer en un espace traversant, ou un cœur d'îlot entre la rue et les bâtiments, dans le but de favoriser l'évolution des usages, les initiatives citoyennes et les manières d'habiter.

3) L'espace public, en réponse à la lutte contre l'habitat indigne

L'espace public se construit d'une part à travers les projets urbains mais c'est aussi **une alternative à la lutte contre l'habitat dégradé.** À Paris, dès le début du XX^{ème} siècle, les politiques ont lancé un recensement des îlots urbains présentant des conditions d'hygiène déplorable. Ce recensement a mis en évidence des îlots insalubres dans la capitale pour lesquels il était urgent d'intervenir. Leur transformation consistait pour la plupart à la destruction et la reconstruction.

C'est le cas, aujourd'hui dans les centres anciens méditerranéens, qui regroupent des îlots insalubres, notamment dus à l'étroitesse des voies de circulation, la hauteur des immeubles et à l'agencement du bâti qui ne correspond plus à la norme, ni aux modes de vie actuels. De ce fait, le réaménagement de ces quartiers est indispensable pour traiter l'insalubrité.

Dans le cadre de projets, les aménageurs bénéficient de moyens divers pour renverser la tendance à la dégradation de l'habitat. En effet, ils disposent de leviers coercitifs pour contraindre le propriétaire à réaliser les travaux sous peine d'être mis sous arrêtés. De plus, ils disposent du droit d'expropriation mais également de la possibilité de rachat du bien pour réaliser les travaux. Les îlots pouvant répondre à ces critères présentent des logements insalubres, un bâti dégradé, et structurellement problématique, pour lesquels le dispositif incitatif n'a pas fonctionné. Ils sont situés dans des secteurs privilégiés ou stratégiques pour la ville. Les réhabilitations utilisent souvent le principe du curetage, qui consiste à purger l'intérieur des îlots, tout en conservant le tissu urbain existant, des traces d'un patrimoine, des façades emblématiques, ou du bâti sain.

Dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un curetage d'îlot, l'aménageur passe souvent par une phase de démolition des immeubles vétustes, dans le but d'obtenir un foncier libre, ouvrant de nouvelles possibilités d'aménagements. Les situations les plus rencontrées dans les centres anciens méditerranéens sont caractérisées par la présence d'un immeuble au centre de l'îlot qui pénalise tous les bâtiments autour, situations accentuées par l'absence de lumière.

La destruction de ce bâtiment peut permettre de créer un espace commun et ouvert, à l'image d'une place, d'une cours ou d'un jardin commun. La réhabilitation rend aussi possible la démolition ou l'intervention lourde sur du bâti insalubre, sur un secteur stratégique du centre-ville dans le but de produire et mettre à disposition des logements modernes et adaptés aux modes de vie. Cela permet également de réinvestir des espaces abandonnés et disqualifiés pour créer des places publiques, et de traiter les immeubles autour.

Par le biais de ces interventions lourdes, se développe une alternative à l'absence d'espaces extérieurs privatifs pour les logements, notamment en centre-ville, la construction de l'espace public est un moyen de créer une unité entre les pieds d'immeubles et l'espace, notamment par les commerces.

Les précédents constats révèlent une fragilité et des dysfonctionnements de l'espace public, pour lequel les aménageurs et les politiques publiques ont fixé des enjeux. Le but étant de produire des espaces conviviaux, de qualité et pouvant accueillir la population, la culture et des festivités.

De nouvelles formes d'appropriation de l'espace se sont développées. C'est un espace promotionnel, intégré à une logique de marketing urbain. On lui octroie de nouveaux usages permettant de valoriser et de changer l'image de la ville, par l'amélioration du lien social, la mise en spectacle et la mise en valeur du patrimoine. Il est également un outil touristique, fortement utilisé dans les centres anciens méditerranéens. La requalification de l'espace public a pour but de redynamiser et de rendre attractifs les centres. Pour cela, la qualité de service, de l'habitat, de la culture et de l'ambiance villageoise devient un axe prioritaire de l'action.

Enfin, l'espace public est aussi une réponse à la lutte contre l'habitat indigne. Les centres anciens méditerranéens regroupent parfois des îlots insalubres, structurellement problématiques (déqualifiés, manque de luminosité, présence d'humidité, inadaptés aux modes de vie actuels) et géographiquement stratégiques. Le curetage de l'îlot donne lieu à la démolition des immeubles indécents, à la réhabilitation des logements ce qui permettra de construire un espace public commun en cœur d'îlot. Il en résulte alors des logements mis aux normes d'hygiène et de sécurité et adaptés aux ménages. De ce fait, les habitants bénéficieront d'un espace extérieur aménagé, un atout non négligeable dans les centres anciens qui ne possèdent que très peu d'espace extérieur privatif.

Troisième partie

L'INTERVENTION D'UNE SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DANS LE CENTRE ANCIEN MÉDITERRANÉEN DE LA SEYNE-SUR-MER

Dans cette troisième partie, on développera dans un premier temps, le rôle des Sociétés d'Économies Mixtes et leurs implications en tant qu'aménageur dans les centres-villes. Avec un zoom sur le cas de la ville de la Seyne-sur-Mer, située dans le département du Var, en bordure de la mer Méditerranée. Cet emplacement lui confère des caractéristiques particulières, qui expliquent aujourd'hui la situation de son centre-ville, et l'intérêt de lancer un projet urbain. De ce fait, dans un deuxième temps, on détaillera certains projets mis en place sur le centre ancien notamment par rapport à l'espace public et à ses usages. Dans un troisième temps, on terminera par un diagnostic sociodémographique afin de montrer l'évolution en termes de peuplement du centre mais également en termes de dynamique apportée par les projets.

I. Le rôle et les interventions des Sociétés d'Économies Mixtes dans la requalification des centres anciens

Cette première partie mettra d'abord l'accent sur le rôle et l'implication des Société d'Économie Mixte dans la rénovation urbaine depuis les années 1970. D'un champ d'actions très étendues, ces entreprises s'engagent auprès des collectivités locales pour suivre, gérer, conseiller et mettre en place des projets. Ensuite, on précisera par un état des lieux le contexte actuel du centre-ville de la Seyne-sur-Mer, qui s'est peu à peu paupérisé et concentre aujourd'hui de nombreux dysfonctionnements urbains et un bâti vétuste, puis on détaillera l'organisation de la mise en place d'une opération globale de renouvellement urbain, décidé par la ville et ses partenaires, enfin, on présentera précisément l'intervention du projet.

a) La Rénovation Urbaine des centres anciens : un enjeu pour les Sociétés d'Économies Mixtes (SEM)

1) L'implication des Sociétés d'Économies Mixtes dans la Rénovation Urbaine

1.1. Définition des Entreprises Publiques Locales (EPL) ³⁸

Les Entreprises publiques locales sont des entreprises au service des collectivités locales, des territoires et de leurs habitants. Elles interviennent dans divers domaines d'activité au cœur de notre quotidien : aménagement, logement, transports, tourisme, énergie, déchets etc.

³⁸ Réalisée à partir du site de la Fédération des EPL. Disponible sur : <http://www.lesepl.fr/definition.php>

Positionnées entre le tout public et le tout privé, les EPL se caractérisent par leur nature d'entreprise commerciale, leur capital public majoritairement (SEM) ou exclusivement contrôlé par les collectivités locales (Sociétés Publiques Locales et Sociétés Publiques Locales d'Aménagements). Elles ont vocation à satisfaire l'intérêt général et à privilégier les ressources locales. Leur marché est un territoire, leur métier : le développer, et leur valeur ajoutée : marier les atouts de l'entreprise aux valeurs du public.

Les EPL sont liées par une communauté de valeurs qui repose sur 6 piliers :

- L'intérêt général comme finalité
- La pérennité de l'action comme horizon
- La transparence comme modalité de fonctionnement
- Le contrôle par les élus comme garantie
- Le territoire comme champ d'intervention
- L'esprit d'entreprise comme mode d'action

Les EPL sont organisées en Fédération mais sont toutes indépendantes. Elles font appel à un réseau d'expert : la Société Centrale d'Équipement des territoires (SCET), groupe de la Caisse des Consignations.

Lorsqu'une commune décide de solliciter une Société d'Économie Mixte ou une Société Publique Locale, elle garde le contrôle sur les actions et simplifie les démarches car la Société Publique Locale n'est pas soumise à la concurrence et limite le lancement des appels d'offres.

1.2. Des entreprises impliquées pour la ville depuis les années 1970

Depuis la fin des années 1970, les Sociétés d'Économies Mixtes sont des opérateurs capables de définir et mettre en œuvre des projets dans les centres anciens. De nombreuses interventions publiques pour l'amélioration de l'habitat, conduites par les collectivités locales, avec le soutien financier de l'ANAH ont permis d'améliorer le confort des logements. Cependant, le parc ancien reste encore à requalifier. La paupérisation de ce parc est liée à des dysfonctionnements structurels qui ont engendré les interventions nécessaires à la remise sur le marché de logements adaptés aux modes de vie actuels.

Les Sociétés d'Économies Mixtes interviennent sur la requalification des centres anciens dans de nombreuses villes, dès l'origine des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et des Programmes de Restauration Immobilière à la fin des années 1970, avec des interventions phares à Lyon, Marseille et Bordeaux. Les premières OPAH « classiques » n'ont pas eu les résultats escomptés en raison de missions moins ciblées sur la lutte contre l'habitat indigne et d'une durée plus courte qui ne permet pas de voir les effets rapidement. C'est pourquoi, les Sociétés d'Économies Mixtes mettent en place des

OPAH-RU car elles bénéficient de moyens humains et financiers plus importants, sont centrés sur l'habitat indigne, et leur durée plus longue permet de toucher plus de situations.

Leurs interventions sont inscrites dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mobilisant des outils opérationnels et réglementaires, initiés et portés par la collectivité, et qui ont pour priorité de relancer l'attractivité du centre-ville.

Les projets urbains globaux ont pour objectifs la redynamisation du centre-ville, la lutte contre l'habitat insalubre et contre les problèmes sociaux structurants. Ces orientations envisagent un nouveau souffle des centres-villes d'un point de vue urbain, social et économique.

1.3. Qui possèdent un champ d'intervention étendu

Les Sociétés d'Économies Mixtes peuvent agir de différentes manières sur les centres anciens et possèdent un vaste champ d'actions. En effet, sur un projet global, elles peuvent intervenir sur le curetage d'immeubles insalubres dans le cadre d'un Programme de Restauration Immobilière, sur la reconquête de friches, dans l'aménagement des espaces publics, dans la création de surfaces commerciales, et elles peuvent s'engager dans des projets de piétonisation de rue.

Elles peuvent également intervenir dans le cadre d'une concession d'aménagement pour la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique visant à la reconstruction et la restauration d'îlots, pour organiser et produire de nouveaux logements. Elle peut gérer également les questions liées au relogement et au suivi social.

Elle comprend entre autre une convention d'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour lutter contre les logements indignes repérés sur le centre-ville, et sur la redynamisation des commerces pour la gestion urbaine, la relocalisation des surfaces commerçantes et l'animation commerciale.

1.4. Le cas des villes méditerranéennes

Les villes du Sud de la France sont confrontées à un marché immobilier tendu lié à l'activité touristique. Plusieurs Sociétés d'Économies Mixtes sont alors amenées à intervenir sur les centres pour résorber l'insalubrité et reconquérir des unités immobilières en vue d'accroître l'offre de logements sociaux.

Ces quartiers sont confrontés à l'abandon de l'habitat : le prix élevé de l'immobilier et du foncier, lié à l'habitat touristique saisonnier, a rendu difficile la politique publique pour requalifier l'habitat et proposer un habitat social aux résidents permanents.

Pour les Sociétés d'Économies Mixtes, l'enjeu est double : Résorber l'habitat insalubre et développer une offre sociale locative à destination des résidents permanents en centre-ville et non plus à la périphérie.

La SAGEM³⁹ est une Société d'Économie Mixte qui aménage les communes, construit, commercialise des logements ou les loue, et gère des équipements (le Golf de Valgarde). Elle intervient sur le centre-ville de la Seyne-sur-Mer avec pour objectif de stopper la paupérisation et de développer l'attractivité. Pour cela, elle a mis en place un dispositif d'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU). La SAGEM conduit également les études opérationnelles, aménage les espaces publics et pilote l'animation de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Elle est composée d'une équipe pluridisciplinaire afin d'avoir une vision d'ensemble de la situation et de son traitement.

2) Les Sociétés d'Économies Mixtes sont des opérateurs ensemble, venant en appui aux collectivités

Dans le but de redonner vie, de rénover et de combattre l'insalubrité dans les centres anciens, les collectivités locales font appel aux Sociétés d'Économies Mixtes et/ou aux Sociétés Publiques Locales, pour piloter des opérations urbaines. Les centres-villes concentrent une grande partie de l'habitat insalubre, qui ne favorise pas le développement des commerces et freine la dynamique urbaine. Consciente de l'enjeu, les collectivités locales lancent des opérations de réhabilitation de leur centre-ville. **Les Sociétés d'Économies Mixtes et/ou les Sociétés Publiques Locales sont alors les outils de choix pour piloter des projets d'aménagement**, qui s'étendent sur plusieurs années, avec des budgets considérables.

Les Sociétés d'Économies Mixtes disposent d'une multiplicité de modalités contractuelles d'interventions de type mandat, concession, prestation de services pour la conduite des études pré-opérationnelles ou pour l'animation de dispositifs opérationnels (OPAH, FISAC etc.). Elles ont la capacité d'assister la collectivité dans l'organisation des conditions de réalisation d'un projet. En effet, la combinaison des interventions des Société d'Économies Mixtes se négocie et se construit avec le porteur de projet, elle est alors partie prenante de la construction du programme d'actions et participe à la conduite de projet auprès de la collectivité.

Les Sociétés d'Économies Mixtes mobilisent leur fonction « d'ensemblier » auprès de la collectivité pour l'accompagner dans la définition et la mise en œuvre d'un programme d'actions. Cette fonction permet aux Sociétés d'Économies Mixtes et/ou aux Sociétés Publiques Locales de s'assurer que

³⁹ Société d'Aménagement Gardéenne d'Économie Mixte créée en décembre 1977 à l'initiative de plusieurs communes dont celle de La Garde (commune de 30 000 habitants dans le Var). Disponible sur : <http://www.sagem-lagarde.com/>

l'ensemble des conditions nécessaires à la réussite de l'opération d'aménagement sera mise en œuvre pour maîtriser les risques financiers portés par la collectivité et par la Société d'Économie Mixte.

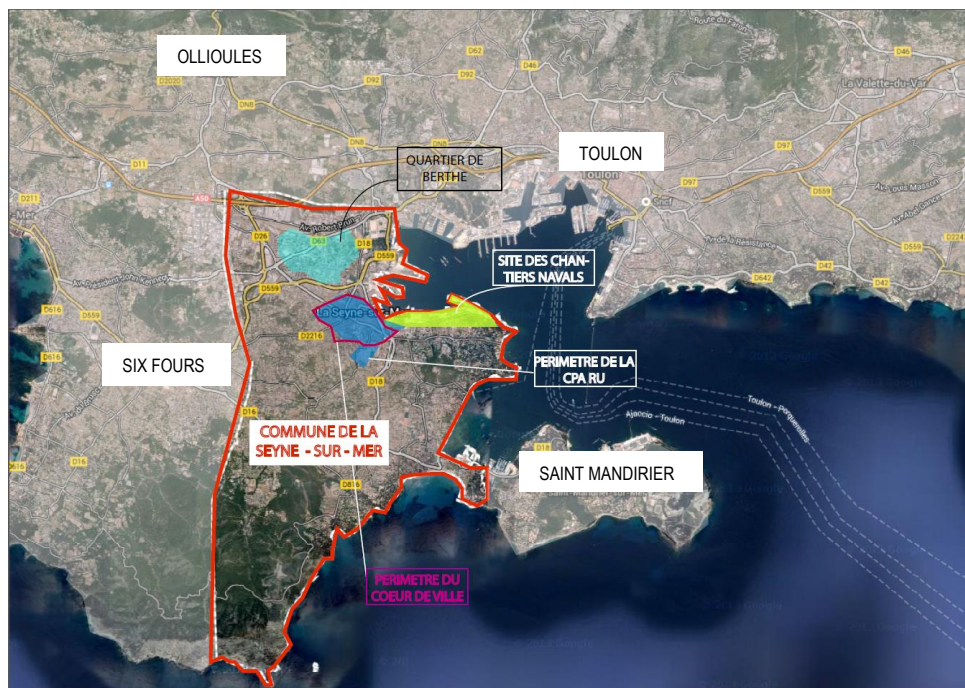
L'intervention dans les centres anciens est souvent prévue de manière globale. Elle prend en compte dans les opérations et en complémentarité, le volet habitat, commerces, bureaux, voiries, espaces, équipements publics afin de redynamiser le centre-ville. Pour la mise en place d'actions incitatives, les Sociétés d'Économies Mixtes et/ou les Sociétés Publiques Locales peuvent s'appuyer sur des conventions de type Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), passées avec la commune, l'Etat, la Région et l'ANAH en vue de requalifier et de réhabiliter le bâti ancien. L'objectif principal étant d'inciter les investisseurs ou les propriétaires occupants à investir dans l'amélioration de leur logement. Les actions peuvent également être coercitives, à travers des Opérations de Restauration Immobilière qui obligent les propriétaires à réaliser les rénovations sous peine d'expropriation.

Les Sociétés d'Économies Mixtes sont soumises à la mise en concurrence interne et européenne. De ce fait, elles vont se substituer en créant des Sociétés Publiques locales permis par la loi n° 2010-559 du 28 mai 2010. Les Sociétés Publiques locales sont alors mises à disposition des collectivités locales françaises actionnaires de la société pour la gestion de leurs services publics.

Aujourd'hui, elles luttent contre l'insalubrité et les situations problématiques rencontrées dans les centres villes. Leurs possibilités d'interventions vastes leurs confèrent un champ d'action multiple, leur permettant d'agir et de répondre aux besoins tant au niveau social, économique, que urbain.

Les collectivités locales profitent de leur statut pour mandater à ces experts du territoire, la mise en œuvre et le suivi de projet, notamment sur les centres anciens. Ces projets regroupent des volets d'interventions sur l'habitat, les espaces publics, le commerce, la signalétique ou la patrimonialisation etc. L'appui des Sociétés d'Économies Mixtes aux collectivités, a généralement pour but d'insuffler un renouveau sur des territoires délaissés et problématiques, visant à adapter, moderniser, et exploiter afin d'intégrer ces territoires à la dynamique urbaine.

b) Le montage d'un projet de Renouvellement Urbain en réponse à la situation critique du cœur de ville



40

Figure 8: Situation de la ville de la Seyne sur Mer sur le territoire

1) Contexte : Le centre-ville de la Seyne-sur-Mer, un territoire paupérisé, blessé par la fermeture des chantiers qui a perdu ses capacités centralisatrices

1.1. La ville de la Seyne-sur-Mer est un territoire compartimenté et hétérogène qui présente des dysfonctionnements

La ville de la Seyne-sur-Mer possède des atouts pour avoir une envergure régionale, mais présente une évolution urbaine « en sommeil » depuis la fermeture des chantiers navals, en 1988. **La ville est segmentée, composée de quartiers ayant peu d'échanges entre eux et que le centre-ville ne parvient pas à fédérer.** Elle présente un fort **marquage des difficultés sociales** qui s'ancrent sur certains secteurs de la ville tels que l'hyper centre, véritable parc social de fait.

Ce marquage accentue le contraste avec les quartiers Sud, lieux de prestige et à fort pouvoir d'attractivité. En effet, à l'échelle communale, les étapes de la croissance et les évolutions économiques ont entraîné un déséquilibre entre le Nord et le Sud ainsi qu'une spécialisation marquée des quartiers qui se retrouve tant du point de vue des formes urbaines que du peuplement. La précarité se concentre ainsi au Nord de la commune et dans le centre-ville.

⁴⁰ Source : C. Bottiglione, 2014.

1.2. Un hyper centre qui regroupe des dysfonctionnements urbains et une vétusté du bâti importante

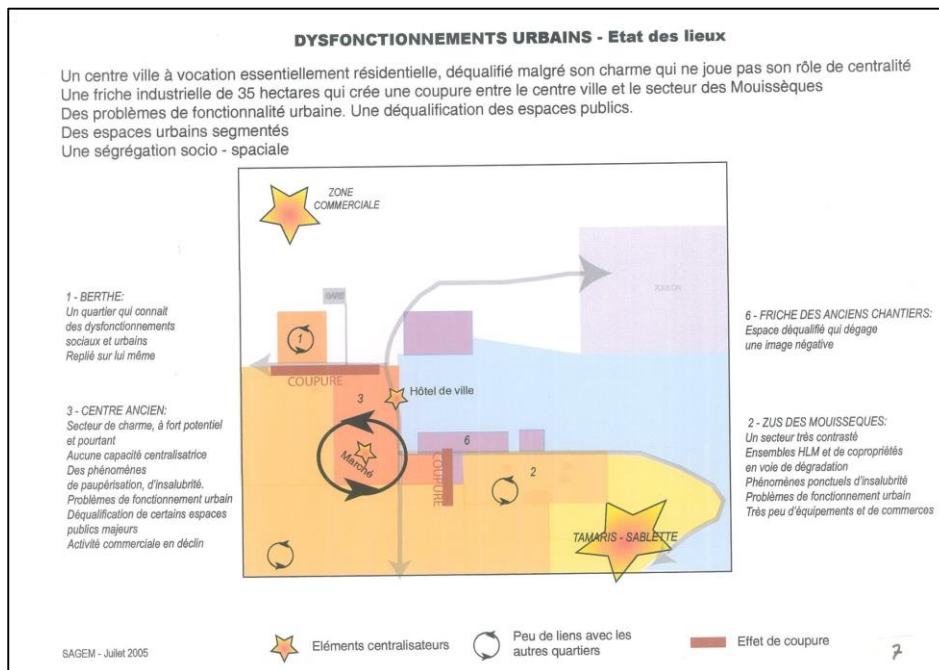
Noyau historique construit à partir du XVII^{ème} siècle, il présente un caractère méditerranéen composé de ruelles étroites et d'un vieux port. Il s'agit d'un bâti dense, de hauteur R+2 à R+4, offrant de petits commerces en rez-de-chaussée.

Cette caractéristique est à la fois un handicap et un atout majeur. Il s'agit d'un handicap dans la mesure où, à l'instar de tous les centres-villes méditerranéens, l'architecture et les formes urbaines ne sont plus adaptées aux modes de vies actuels et surtout sont moins prisés que les territoires permettant aux habitants de posséder un espace extérieur privatif ou bien encore une vue sur la mer. Il s'agit aussi d'un atout car cela lui confère un charme qui constitue un avantage pour envisager son développement.

C'est un territoire dégradé et peu attractif :

- Un bâti vétuste
- Des espaces publics à mettre en valeur et qui ne jouent pas suffisamment leur rôle de lieu de vie
- Une voirie et des réseaux à réhabiliter
- Un commerce peu dynamique qui périlclite

Une image négative, est renforcée par l'insuffisance d'entretien et de nettoyage, le défaut d'éclairage et le sentiment d'insécurité. De plus, il présente un fort impact de l'automobile : la ville de la Seyne-sur-Mer est enclavée et toutes les liaisons Nord-Sud transitent obligatoirement par le centre ancien qui forme une coupure entre le centre-ville et le port, avec une circulation difficile aux heures de pointes, des nuisances sonores et une circulation piétonne dangereuse. Les modes de transport « doux » sont peu favorisés : la circulation automobile est privilégiée au détriment des possibilités de promenades à pieds ou pour les cyclistes. La trame viaire est peu fonctionnelle pour les cheminements piétons : la circulation piétonne est particulièrement difficile et n'autorise pas la traversée du centre. Le manque de stationnement est ressenti comme extrêmement problématique par les usagers et les habitants.



41 **Figure 9 : Les dysfonctionnements urbains recensés sur le centre-ville de la Seyne-sur-mer**

Le centre-ville est perçu comme un territoire pathogène. Le saturnisme a été éradiqué (première action de l'Atelier Santé Ville en 2002) mais d'autres maladies persistent, liées à l'habitat indigne, indécent et insalubre. De plus, il est devenu un pôle de trafics de produits illicites et un lieu de consommations notamment parmi les jeunes. Enfin, les services médicaux ont quitté le centre pour rejoindre les zones franches.

Actuellement, l'image du dynamisme généré par le centre-ville est celle d'un petit bourg villageois. Ce territoire est entré peu à peu dans une spirale de déqualification qui en fait aujourd'hui un quartier paupérisé. **L'enjeu est donc de modifier cette image repoussoir et de trouver des motifs pour faire pénétrer en centre-ville de nouveaux chalandes et utilisateurs d'équipements.**

1.3. Une concentration des difficultés sociales dans le centre-ville

À l'échelle du bassin d'habitat⁴², la Seyne concentre l'essentiel de l'offre en logement social public comme de fait. L'origine de cette paupérisation est essentiellement liée à l'arrêt de l'activité économique principale du centre-ville, le chantier naval, en 1988 qui a constitué une friche urbaine. Elle est renforcée par la présence au Sud de quartiers de villégiatures prestigieux.

Les difficultés actuelles trouvent essentiellement leur origine dans le développement puis le déclin des chantiers navals, qui ont renforcé les effets de la crise économique et accéléré la paupérisation du centre-ville. En effet, il a perdu ses capacités centralisatrices, marqué par une forte paupérisation de ses habitants, pour la majorité en difficulté financière, psycho-sociales et victimes d'isolement social.

⁴¹ Issue du dossier de pré-candidature au NPNRU cœur de ville (octobre 2013) – réalisée par la SAGEM.

⁴² Les communes de Bandol, La Seyne, Sanary, Saint Mandrier, Ollioules, et Six Fours constituent un bassin d'habitat regroupant 134 943 habitants.

Malgré l'offre en logements de qualité médiocre, inconfortables ou insalubres, le centre continue de générer un afflux de ménages en difficultés sans autre choix résidentiel. Le centre ancien est devenu peu à peu un lieu d'accueil pour les populations démunies et inversement, le paradis des marchands de sommeil qui trouvent une population captive à exploiter.

1.4. Une vie sociale dispersée par un manque d'équipements et de commerces attractifs

Un des éléments accélérateurs de la dégradation du centre-ville et de son entrée dans la spirale de déqualification a été la création de zones commerciales en périphérie. Ceci a entraîné le déclin du commerce qui avait déjà subi les effets de la fermeture des chantiers. Le centre ancien est alors jugé trop peu attractif et dynamique pour être fédérateur à l'échelle de la ville. Il a perdu son rôle de centralité et son urbanité.

De plus, les équipements publics ou privés sont insuffisants ou de taille trop réduite pour répondre au public à proximité. La vie associative est peu développée et l'accompagnement social est très faible du fait de l'isolement du public.

1.5. Mais de nombreux atouts capables de relancer la dynamique du centre

Des études préalables et des analyses de terrain réalisées, par la ville et la SAGEM, permettent de dire que le centre-ville de la Seyne regroupe de nombreuses potentialités qu'il est bon de valoriser et d'en profiter dans le cadre du projet pour créer une nouvelle dynamique. Malgré les problèmes rencontrés où le cœur de ville, celui-ci ne connaît pas de problèmes majeurs. L'intervention menée pour adapter le territoire et supprimer les handicaps peut renverser la tendance et être efficace sur le territoire à travers la création de terrasses, le curetage d'îlots pour créer de la lumière et des places urbaines, la création de stationnements, de lieux d'animations, la mise en place de mesures d'accompagnements des ménages etc.

Le cœur de ville présente des atouts non négligeables tels que :

- Un centre ancien typiquement provençal, débouchant sur le vieux port, de taille appropriée pour en faire un lieu commerçant agréable,
- Un fort impact du marché provençal qui a lieu tous les matins. Il est la pièce maitresse et la locomotive de l'économie du centre-ville, mais sa fermeture l'après-midi entraine celle des commerces,

- Un fort potentiel de clientèle sur la ville, notamment touristique,
- Un potentiel de développement futur avec la reconquête du site des anciens chantiers navals ainsi que la création d'un technopole de la mer, favorable à l'accueil de nouvelles populations (touristes, étudiants, cadres, résidents). **L'enjeu est de permettre aux personnes qui fréquenteront ces lieux de faire « un détour » par le cœur de ville.**

2) Organisation : La mise en place d'une opération globale de Renouvellement Urbain dans le centre-ville de la Seyne

2.1. Une volonté de renverser la tendance actuelle

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville, approuvé en 2004 a fait l'objet d'une révision entre mai 2008 et décembre 2010, qui a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2010.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de ce PLU révisé, s'agissant du centre-ville dit :

- Le centre-ville doit retrouver « une attractivité, un dynamisme dans le respect des particularités de territoire [...] une centralité aux enjeux différenciés »
- La volonté de « lutter contre la désertion des services et commerces du centre-ville », « aménager des espaces urbains », « développer une forte dynamique culturelle »

La ville de la Seyne-sur-Mer a fait le choix de requalifier le centre et de lutter contre l'exclusion, ceci afin d'inscrire son centre-ville dans une nouvelle dynamique. En effet, le projet est basé sur trois objectifs :

- Requalifier le centre et renforcer son attractivité
- Offrir des conditions de vie décentes aux habitants
- Repositionner la ville comme deuxième pôle urbain de l'agglomération en l'inscrivant dans une stratégie de développement global durable

L'enjeu à l'échelle de la ville est de **redonner au centre ancien son attractivité, son charme, et son confort en préservant et en soutenant les populations précarisées en place**. Afin de répondre à cette volonté, les objectifs ont été définis pour :

- Favoriser une réelle mixité sociale et lutter contre la ghettoïsation
- Augmenter l'offre de logements : lutte contre la vacance et production de nouveaux logements
- Répondre aux besoins des populations spécifiques en offrant un habitat diversifié, adapté et confortable

- Requalifier le bâti et éradiquer l'insalubrité
- Améliorer le cadre de vie, la fonctionnalité et la valeur urbaine
- Rendre le centre-ville attractif en revalorisant son image et en proposant des équipements, des services et des activités correspondants aux besoins et à l'envergure de la ville
- Permettre une réappropriation par les Seynois de leur centre
- Mettre en valeur et protéger le patrimoine architectural et urbain

De plus, des enjeux à l'échelle de l'agglomération apparaissent notamment celui **d'inscrire le centre-ville dans une stratégie de développement global afin de repositionner la ville comme deuxième pôle urbain de l'agglomération.**

Les actions envisagées sur le centre-ville pourront ainsi répondre à des enjeux plus généraux tels que :

- Favoriser la mixité en luttant contre la ségrégation sociale et spatiale
- Répondre aux besoins en logements, notamment en sociaux, en augmentant et adaptant l'offre
- Lutter contre le « mal logement »
- Améliorer l'image de la ville, son attractivité et son rayonnement
- Favoriser les flux entre les différents secteurs de la ville et renforcer la polarité du centre
- Poursuivre le développement économique de la ville notamment par le biais du tourisme et la redynamisation commerciale
- Maitriser l'urbanisation, limiter l'étalement urbain et réguler le marché immobilier
- Mettre en place les conditions d'un développement durable respectueux de l'environnement.

2.2 Un projet construit sur trois principes d'interventions

Consciente de ces enjeux et pour renverser la tendance et impulser une dynamique de renouveau sur le centre-ville, la ville a mis en place une stratégie globale d'intervention sur le centre-ville depuis 2009. La stratégie d'intervention s'appuie sur trois grands principes :

- Travailler de façon adaptée à chaque secteur du centre-ville pour en améliorer la qualité et le confort urbain.
- Jouer sur la complémentarité entre les différents espaces pour redonner au centre une réelle envergure, offrir des réponses résidentielles à tous, redonner une cohérence urbaine globale à la ville.

- Intervenir de façon cohérente et coordonnée sur l'essentiel des champs de l'intervention publique (habitat, social, fonctionnement urbain, équipements et services, économie et commerce, patrimoine) pour créer un effet levier et améliorer réellement les conditions de vie.

2.3. Et présentant un périmètre opérationnel élargi

Le périmètre opérationnel retenu est relativement vaste et contrasté afin de redonner une réelle envergure au centre-ville de la Seyne-sur-Mer : il comprend le centre-ville élargi et plus précisément l'ensemble du périmètre du Grand Projet de Ville. Il s'étale sur ce qui historiquement constituait le poumon de la ville à savoir :

- Le centre historique, cœur de ville (dit « centre ancien »)
- Il s'étend jusqu'au site des anciens chantiers navals aujourd'hui reconverti en parc urbain et secteur de logement neuf (ZAC Portes Marines).

Il comprend également deux secteurs dits « de liaisons » :

- Un vers le Quartier Berthe et le futur pôle mer au Nord qui constitue l'entrée principale de la ville depuis Marseille et Toulon.
- Le second en direction des quartiers Sud qui permet d'atteindre le futur pôle de plaisance et le complexe commercial des anciens ateliers mécaniques qui seront prochainement créés.

2.4. Le projet global et les actions envisagées dans le centre-ville⁴³

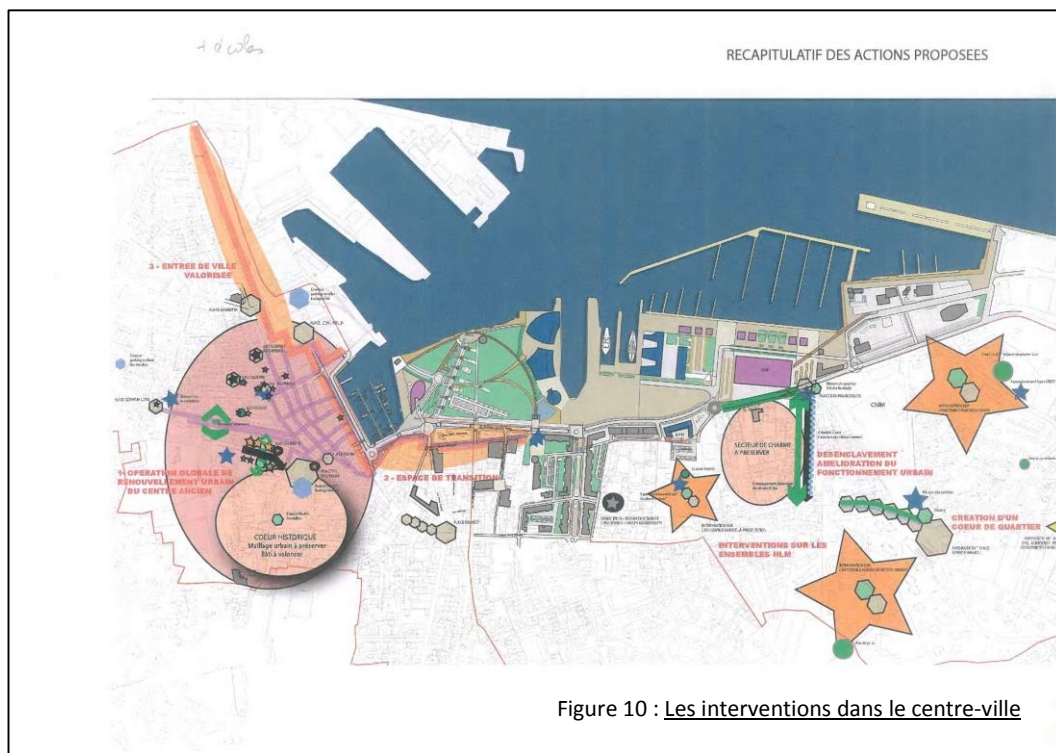


Figure 10 : Les interventions dans le centre-ville

⁴³ Issue du dossier de pré-candidature au NPNRU cœur de ville (octobre 2013)- Source : SAGEM.

Le projet s'articule autour de trois actions d'envergure engagées depuis 10 ans dans le but d'améliorer **les conditions de vie des habitants et renforcer l'attractivité du centre pour lui redonner sa dimension de centre-ville.**

Trois grandes opérations sont mises en place :

ÉTAPE n°1/ La reconversion du site des chantiers en un nouveau pôle urbain composé d'équipements culturels et éducatifs à portées d'agglomération ainsi que d'un secteur de constructions neuves.

ÉTAPE n°2/ La mise en œuvre d'une opération globale de redynamisation et de requalification du centre ancien par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement et de Renouvellement Urbain.

ÉTAPE n°3/ La mise en œuvre d'un projet de rénovation urbaine sur le quartier social Berthe.

L'enjeu pour le centre-ville est de se raccrocher à la dynamique positive qui sera créée par les deux projets phares que sont :

- La création d'un port de plaisance, d'un casino et d'un centre commercial à l'Est de la ville.
- La création du pôle de compétitivité qui s'étalera d'Ollioules au Nord de la Seyne-sur-Mer.

2.5. Six leviers d'actions mises en place dans le centre ancien

Le projet s'attache à créer un développement du centre ancien et lui redonner un nouveau rayonnement et une attractivité fédératrice. Pour cela, le projet s'articule sur la base de six leviers d'actions :

LEVIER n°1/ Améliorer les conditions de vie dans le centre ancien afin de favoriser le retour d'une réelle mixité sociale en travaillant sur les îlots majeurs par le biais d'opérations de recyclage urbain.

LEVIER n°2/ Créer des liens vers les futurs secteurs de développement pour donner au centre ancien la dimension d'un centre-ville d'une commune de 62 000 habitants.

LEVIER n°3/ Réintroduire de l'urbanité en cœur de ville en développant une culture populaire et en renforçant le lien social, la dynamique associative et la citoyenneté. Afin de créer une spécificité du cœur de ville à l'échelle régionale pour drainer de nouveaux usagers.

LEVIER n°4/ Utiliser les atouts pour créer les conditions d'un développement durable, qui permettrait de renforcer le sentiment d'appartenance et de dépasser le traumatisme de la fermeture des chantiers navals pour créer une nouvelle identité seynoïse.

LEVIER n°5/ Soutenir les efforts en matière d'investissement par des actions fortes en matière de gestion urbaine de proximité, de présence sur le terrain d'acteurs sociaux et/ou associatifs permettant la création de lieux de vie et d'animations, dynamiques et adaptés.

LEVIER n°6/ Changer l'image du port, véritable barrière à l'entrée dans le centre ancien, pour redonner envie de pénétrer dans le cœur de ville.

3) Intervention : Un projet de centre-ville mis en place en trois phases

PHASE 1/ de 2004 à 2013 : L'objectif a été de changer le centre ancien de l'intérieur

La ville a mis en place une Convention Publique d'Aménagement et de Renouvellement Urbain (CPA-RU) avec la SAGEM sur le cœur de ville. L'un de ses objectifs est d'intervenir sur l'habitat privé par le biais d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) mise en place de 2007 à 2012 et sur l'habitat public pour la création de logements sociaux et de logements communaux pour le relogement. Le second objectif concerne l'espace extérieur c'est-à-dire la restauration de places et la requalification de rues, et le troisième, est de créer des équipements publics ou des locaux associatifs.

Ces actions ont permis un réel changement et une réelle amélioration puisque de nombreux logements vacants ont été remis sur le marché et sont actuellement occupés. **Ceci a eu un impact important sur la vie de quartier mais n'a pas suffi à modifier l'image du cœur de ville.**

PHASE 2/ de 2014 à 2025 : Changer l'image du centre-ville vis-à-vis de l'extérieur

Cette phase a pour but de réinscrire le cœur de ville dans l'agglomération, de lui donner sa place au cœur de l'action et de la dynamique. **L'enjeu sur le centre-ville est de poursuivre le travail pour permettre un réel changement d'image.**

Les actions entreprises au cours de cette phase concerneront :

- Une réflexion pour donner au centre-ville une taille et une géographie plus conséquente en cassant les coupures urbaines (le port, qui coupe le cœur de ville de la mer et du reste de l'agglomération).
- Un travail pour l'intégration en plein cœur de ville d'équipements (école de musique, lycée etc.) afin d'augmenter la dynamique du cœur de ville, aujourd'hui concentrée sur 3 axes (*Rue Cyrus Hugues, Cours Louis Blanc avec le marché et rue République / rue Carvin*).
- Pour compléter cette action, un parking silo sera créé. Il répond à une des problématiques du cœur de ville, qu'est le manque de stationnement, identifié par les habitants et comme un facteur de développement de l'appareil commercial.
- Pour terminer, les lieux d'animation et d'attractivités seront multipliés pour développer la fréquentation de ce territoire et peu à peu le faire entrer dans les lieux de vie de l'agglomération

(création d'un théâtre, intervention sur les rez-de-chaussée et la cours de l'ancienne école Ste Thérèse pour implanter un centre socio-culturel).

- Un travail sera mené pour redynamiser le commerce. Partant du principe que l'offre en locaux de grandes surfaces manque, des cellules seront acquises et regroupées.
- En matière d'habitat, l'OPAH-RU sera poursuivie et renforcée par des interventions lourdes sur les îlots structurellement problématiques par le biais d'une Opération de Restauration Immobilière.

Cette opération a été lancée dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle sur le centre ancien rendue en 2003 dont l'objectif initial était de reconduire le système incitatif d'OPAH qui portait sur la problématique de l'habitat.

Face à l'ampleur et à la nature des difficultés, cette étude a proposé la mise en place d'un dispositif permettant la réalisation d'une opération beaucoup plus volontariste et globale.

À travers la CPA-RU du centre ancien menée à la demande de la ville depuis 2004, le projet a pu être affiné et en partie amorcé sur le périmètre du centre historique. Il a été alimenté en cours de mise en œuvre par un travail de prospective qui a permis d'associer des acteurs associatifs, des élus, des techniciens autour de la réflexion sur le devenir du territoire. Il est également issu de nombreuses rencontres avec les habitants par le biais d'instances telles que les Comités Interprofessionnels du Logement, les comités de quartiers, les réunions publiques de concertations sur les projets ou sur des échanges informels.

Le projet du cœur de ville est donc une action globale qui porte sur l'essentiel des champs de l'intervention publique pour enclencher une dynamique de renouveau. Afin de créer un réel effet levier et un effet d'entraînement sur le reste du territoire, la ville a décidé d'intervenir sur un périmètre plus restreint à travers des opérations de restructurations lourdes et complètes et sur un travail d'animation des lieux.

La ville a décidé de requalifier une des trois places de son centre-ville, la place Bourradet. Elle a ainsi engagé des actions d'investissements et a mené un travail global, qui permet aujourd'hui à la place Bourradet de revivre et de retrouver sa place dans le cœur de ville.

PHASE 3/ de 2025 à 2034 : Les premières évolutions du centre-ville

Les premières actions révèlent déjà des changements de situations et participent à redynamiser le cœur de ville en attirant les habitants et de nombreux visiteurs. La continuité de l'opération doit permettre par la suite d'agir à plus grande portée sur l'agglomération.

Cette phase permet d'achever la métamorphose du centre-ville en le positionnant comme deuxième poumon d'activité du Var et comme une place à l'échelle régionale tant au niveau culturel que de la qualité de vie, que de son développement économique.

Elle permet de renforcer les éléments en place par :

- La création de nouveaux équipements majeurs à la portée de l'agglomération.
- L'amélioration de la ligne de navettes maritimes de transport collectif (Transport en Commun en Site Propre maritime) depuis le port.
- La concrétisation du Réseau Commun en Site Propre terrestre de l'agglomération qui démarre sur le port de La Seyne-sur-Mer.
- La requalification et la transformation de la corniche du port vers les quartiers Sud, transformée en musée naturel de la ville, avec ses phases historiques.
- La requalification des derniers îlots.
- La poursuite du dispositif d'Opérations de Restauration Immobilière avec des interventions sur de nouveaux îlots.

La collaboration entre la ville de la Seyne-sur-Mer et la SAGEM a permis de construire un projet urbain d'envergure pour le cœur de ville afin de modifier son image. Cependant, la ville devra se développer à l'échelle territoriale pour s'ouvrir sur les territoires de l'agglomération Toulon Provence Méditerranée et introduire la dynamique du Var et la région Provence Alpes Côte d'Azur, ceci afin d'assurer une continuité des opérations.

c) Un outil global au service de la redynamisation du centre ancien : La Convention Publique d'Aménagement de Renouvellement Urbain (CPA-RU)

Dans le cas d'une Convention Publique d'Aménagement, une Société d'Économie Mixte peut mobiliser de nombreux moyens. Elle a la possibilité de superposer les différentes procédures de l'aménagement, le financement de l'habitat ancien, les règles fiscales du patrimoine privé et le réinvestissement municipal sur un quartier historique ou délaissé et peut surtout assurer une coordination d'ensemble dans la mise en œuvre du projet urbain global.

La Convention Publique d'Aménagement ou Concession d'Aménagement.

Elle correspond à un contrat administratif par lequel une personne publique, appelée « le concédant », dûment compétente en matière d'aménagement, confie à un opérateur, public ou privé, appelé « le concessionnaire », la réalisation d'une opération d'aménagement. La concession d'aménagement s'accompagne du transfert de la maîtrise d'ouvrage de l'opération du concédant au concessionnaire.

Le cadre juridique de la concession d'aménagement (1) ne s'applique donc pas lorsqu'il n'y a pas de transfert de maîtrise d'ouvrage et qu'il s'agit de désigner un prestataire chargé uniquement de la réalisation des travaux d'aménagement (voirie, réseaux, espaces publics, équipements publics...).

Il convient dans ce cas de mettre en concurrence les entreprises susceptibles de réaliser les travaux en suivant les dispositions relatives aux mandats et aux marchés de travaux publics.

(1) *Le décret n° 2009-889 du 22 juillet 2009 est venu parachever l'évolution engagée avec la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et son décret d'application n° 2006-959 du 31 juillet 2006. L'ensemble de ces dispositions sont codifiées aux articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.*

MAITRE d'OUVRAGE

SAGEM

PARTENAIRES

La ville de la Seyne-sur-Mer, l'État

DURÉE DU PROJET

2004-2013

MOYENS FINANCIER

Un budget de environ **22 M€ sur 10 ans** (2004 à 2013 reconduit 1,5 ans).

23M € de dépenses couvertes par environ 17M € de participation de la Ville et 6M € de recette propres.

Exemple de financements d'opérations:

Création d'une Bibliothèque de théâtre dans un bâtiment réhabilité: 410 K€ cofinancés à 50 % par le FEDER, 22 % par la Ville, 19 % par le Conseil Général du Var, 9 % par le Conseil Régional.

Restructuration de l'îlot Martini: 1 M€ environ cofinancés par 42 % Ville, 30 % Conseil Régional, 28 % Conseil Général

LES PLUS

- Une équipe pluridisciplinaire dédiée à un projet de territoire, au service de la Ville
- Un dispositif à l'écoute du territoire et de ses habitants, en évolution constante.
- Un champ d'intervention étendu :
 - **Requalification des espaces publics et espaces extérieurs**
 - **Revitalisation commerciale**
 - **Réhabilitation de l'habitat privé et public**
 - **Valorisation du patrimoine**



Figure 11 : Le périmètre de la CPA RU : LE CŒUR DE VILLE

La ville a fait appel à une Société d'Economie Mixte par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement de Renouvellement Urbain signée en mars 2004. La SAGEM porte les interventions sur le centre ancien, et s'appuie sur un projet global, permettant de repérer les actions leviers pour renverser la situation de déqualification du centre.

La CPA- RU touche tous les domaines de l'intervention urbaine :

- La requalification des espaces extérieurs
- La recomposition urbaine,
- La remise aux normes de l'offre de logement par :
 - La requalification technique du bâti et la résorption de l'habitat insalubre
 - La redynamisation de l'offre de logement
 - La production de logements sociaux pour les ménages défavorisés
- La revitalisation économique et commerciale,
- La valorisation du patrimoine.

Les interventions ont eu des résultats visibles rapidement car le projet a duré 9 ans.

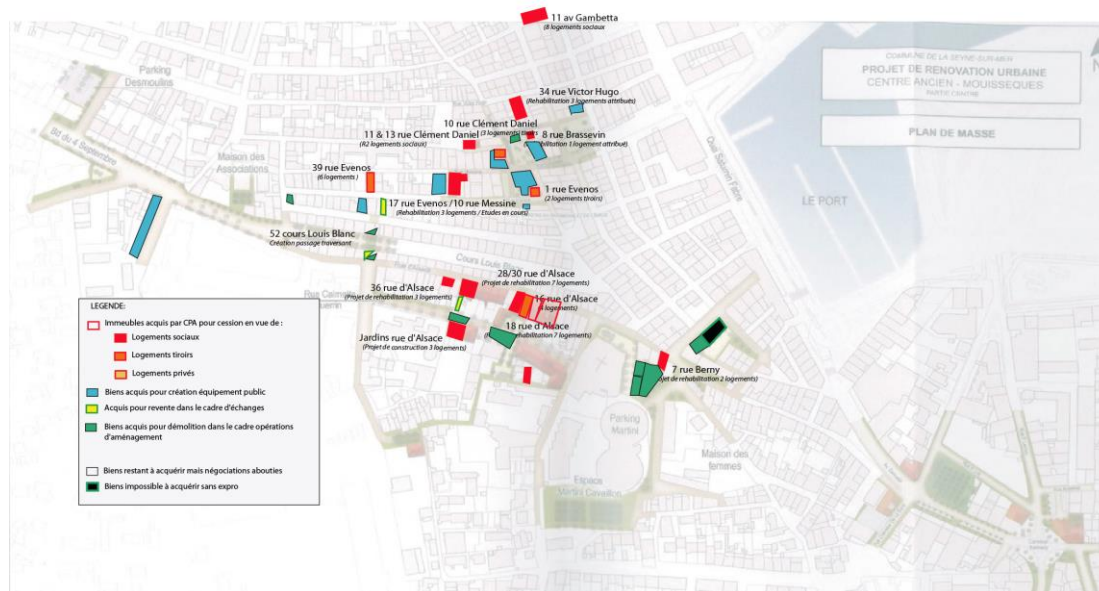
Dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement de Renouvellement Urbain, la SAGEM a réalisé des acquisitions foncières

D'autres outils peuvent également être nécessaires à la requalification, que sont l'**acquisition à l'amiable**, le **Droit de Préhension** et l'**expropriation**.

L'achat à l'amiable s'oppose à la procédure d'expropriation, mise en place lorsqu'une collectivité utilise son pouvoir de contrainte. Cependant, ces deux procédures sont intimement liées, car une transaction d'expropriation a souvent lieu à l'amiable, elle se base donc sur le prix estimé par le Service des Domaines. Cette procédure a un inconvénient car on s'écarte rapidement des prix du marché lorsque l'accord a lieu sans l'estimation des Domaines.

Dans ce cadre, la ville a délégué à la SAGEM le Droit de Préhension Urbain Renforcé, ainsi la SAGEM a utilisé cet outil pour l'acquisition foncière, souvent à l'amiable avec les propriétaires soit par des échanges soit par des relogements. Elle a acquis à ce jour trente-cinq biens répartis sur le territoire et a réalisé une dizaine de relogements.

CPA RU LA SEYNE SUR MER / VOLET FONCIER Point d'avancement Juin 2011



44

Figure 12 : Les acquisitions foncières réalisées par la SAGEM

⁴⁴ Source : SAGEM.

La mise en vente publique (Droit de Préemption Urbain, Droit de Préemption Commercial, Droit de Préemption Renforcé) est une règle de cession pour un organisme aménageur et permet à une collectivité de maîtriser son développement urbain. L'acquisition foncière des collectivités est apparue en France à partir de 1958 grâce à des avances du Fonds National d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme et des Sociétés d'Économies Mixtes.

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) s'est généralisé depuis cette date dans les « zone à urbaniser par priorité », elle s'applique pour la première fois, un an après à l'intérieur des « périmètres sensibles » et s'étend depuis 1975 avec une loi portant réforme de la politique foncière avec la création des zones d'intervention foncière. Le DPU a ensuite souvent été modifié notamment avec la loi de 18/07/ 1985 qui a réorganisé ce droit en zone urbaine et périurbaine et plus récemment il est revu dans la loi Alur.

La Déclaration d'Utilité Publique par expropriation peut être utilisée en complément du Droit de Préemption Urbain, pour dé-densifier un cœur d'îlot problématique et dégradé, dans le but d'améliorer l'habitabilité des immeubles, créer de l'espace public et régler des situations sociales compliquées.

LES PRINCIPAUX RÉSULTATS DE LA CPA

La CPA-RU a permis depuis septembre 2004 :

- **Une grande capacité d'actions**

La SAGEM apporte un soutien à la ville dans les réflexions stratégiques sur le centre ancien et l'accompagnement dans la mise en place de nouveaux dispositifs dont l'élaboration :

- Du projet global sur le territoire
- D'un Protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne en octobre 2006
- Des deux OPAH de Renouvellement Urbain (en 2007 et 2013)
- Des dossiers de candidatures aux dispositifs ANRU et PNRQAD

S'ajoute à cela, la recherche des financements auprès des partenaires publics (Région Provence Alpes Côte d'Azur, le Conseil Général du Var, l'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, l'Union Européenne).

- **Sur le volet aménagement**

La création de lieux de vie structurants :

- Restructuration de deux espaces publics majeurs où l'urbanité a repris sa place,
- Création de nouveaux équipements, qui drainent du monde et créent un dynamisme à l'échelle du quartier et de l'agglomération,
- Restructuration d'un cœur d'îlot qui a permis de sortir 11 immeubles de l'insalubrité.

La requalification des espaces publics :

- Interventions et restructuration globale de trois places : Bourradet, Martini, Verlaque,
- Requalification de trois rues : Croizat, Evenos, Gambetta,
- Création de deux passages traversant : rue d'alsace/ cours louis blanc et rue Giran/ rue Evenos.

La réhabilitation d'un patrimoine de qualité :

- Création d'équipements publics : Maison intergénérationnelle de Quartier Evenos, Maison du Patrimoine, Maison de l'Habitat, Maison de l'Image, Bibliothèque de théâtre, local d'exposition pour les Beaux-Arts.
- Intervention en matière de valorisation du patrimoine : circuit du patrimoine, mission de conseil.

La redynamisation commerciale :

- Réhabilitation de cinq cellules commerciales : 11 avenue Gambetta et 7 rue Berny,
- Une exposition permanente d'œuvres d'arts sur les commerces vacants (« Musée dans ma rue »).
- Interventions en matière de redynamisation commerciale : Aide à l'élaboration du dossier FISAC II, création de passages traversant favorisant l'accès au marché provençal, création de cellules commerciales de grandes tailles donnant sur la nouvelle Place Martini, un projet de création d'une coopérative réunissant des artistes et artisans travaillant sur le patrimoine bâti et architectural (fresque, menuiserie, ferronnerie).

En régie ville depuis 2004, d'autres actions ont été menées :

- Remise aux normes du marché alimentaire cours Louis Blanc en 2005 (financé en partie par le FISAC),
- De nombreuses animations en lien avec l'association des commerçants,
- Déplacement du marché forain en hyper centre (fin avril 2011).

- **Sur le volet habitat**

La réhabilitation de 233 logements en 10 ans (32 en maîtrise d'ouvrage SAGEM, 201 dans le cadre de l'OPAH-RU) :

- **19 logements sociaux** (dans les immeubles 34 rue Victor Hugo, 8 rue Brassevin, 11 avenue Gambetta, 11/13 rue Clément Daniel, 17 rue Evenos, 7 rue Berny) et **1 logement en loyer libre** (47 cours Louis Blanc) qui a permis le relogement du locataire d'un immeuble démoli,
- **12 logements communaux pour le relogement** (dans les immeubles 1 rue République, 10 rue Clément Daniel et 7 au 16 rue d'Alsace),
- **201 logements privés** ont fait l'objet d'un dépôt de dossier de demande de subvention dans le cadre de l'OPAH-RU.

Le diagnostic du centre-ville de la Seyne-sur-Mer a justifié la mise en place d'un projet urbain global, intégrant des interventions dans plusieurs domaines. La mise en œuvre d'un tel projet est rendu possible par le biais de la Convention Publique d'Aménagement de Renouvellement Urbain et de ses actions sur l'habitat, l'aménagement des espaces publics, du patrimoine, etc.). La bonne coordination du projet sera le produit de sa réussite.

II. L'espace public au cœur du projet de Renouvellement

Urbain de centre-ville

Dans cette partie, nous détaillerons l'état d'avancement de trois opérations d'aménagements du centre-ville de la Seyne-sur-Mer, misent en œuvre dans le cadre de Convention Publique d'Aménagement de Renouvellement Urbain. Ils permettront d'insister sur la coordination des opérations de renouvellement urbain et sur l'importance des interactions entre les composantes de la ville. On exposera d'abord l'espace public comme un moyen de traiter l'insalubrité dans son ensemble, puis comme un lieu d'animation, pouvant entraîner le centre-ville dans une nouvelle dynamique.

a) L'espace public, une solution pour traiter l'insalubrité

1) La restauration urbaine de l'îlot VERLAQUE

1.1. La création d'une placette par la démolition de l'habitat dégradé

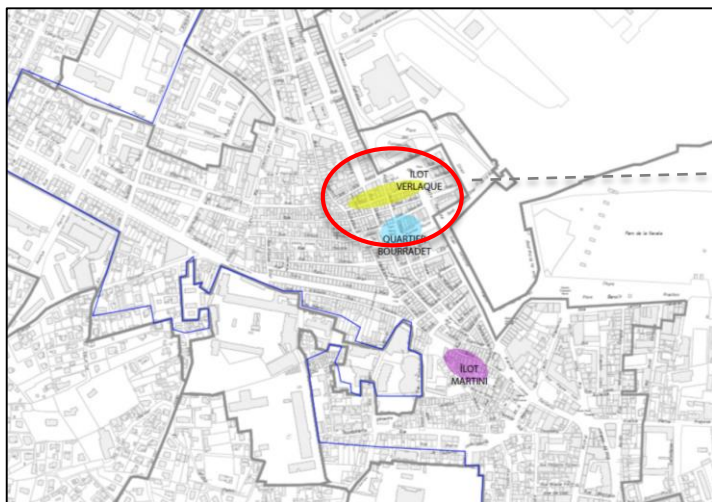


Figure 13 : Les trois opérations prévues dans le projet de Renouvellement Urbain du cœur de ville

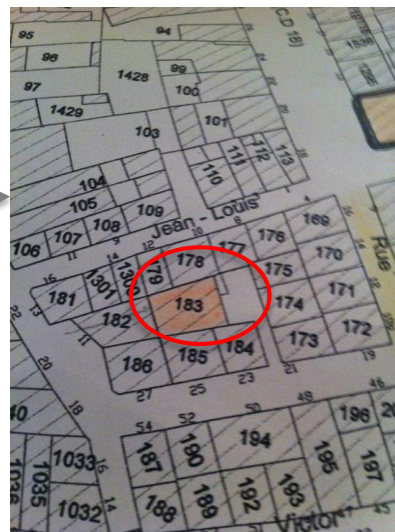


Figure 14 : Situation de l'îlot Verlaque

Le site, composé d'un immeuble appartenant à un propriétaire occupant, est situé au centre de l'îlot. Cet immeuble avait été signalé comme étant insalubre, avec l'interdiction d'habiter. La stratégie d'agir par l'intermédiaire du dispositif d'OPAH-RU n'était pas envisageable car le projet regroupait des travaux lourds et l'îlot présentait des problèmes structurels. Si la ville de la Seyne-sur-Mer n'intervenait pas sur cet îlot, cela aurait été considéré comme « non-assistance à personnes en danger ».

Pour ne pas entreprendre la procédure d'expropriation, la SAGEM a réalisé un échange d'immeuble. Une fois propriétaire de l'immeuble, la SAGEM a pu le démolir car il pénalisait ses voisins. Le curetage d'îlot a permis l'ouverture d'une quinzaine de fenêtres sur les façades mises à nu et à la création d'une placette en cœur d'îlot.

CONTEXTE

L'îlot présentait de nombreuses situations d'insalubrités structurelles liées à sa composition



Figure 15 : Habitat dégradé de l'îlot Verlaque

TRAVAUX de démolition de l'immeuble insalubre central à l'îlot.



Figure 16 : Phase de démolition

1.2. L'ouverture vers un espace commun convivial en cœur d'îlot



Figure 17 : Placette de l'îlot Verlaque

APRES TRAVAUX

La restructuration de l'îlot a permis la création d'une placette centrale, mais aussi la création de fenêtres. Les logements sont maintenant plus lumineux et plus accueillants, donnant sur un espace commun convivial.

Cet espace profite aux habitants, dans lequel ils peuvent se rencontrer, se retrouver et profiter d'un espace extérieur « privé » situé en plein cœur de ville.

2) La réhabilitation de l'îlot Martini

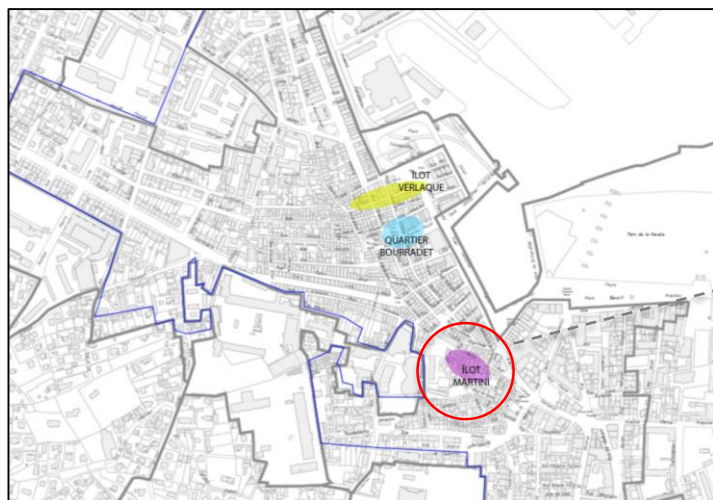


Figure 18 : Les trois opérations prévues dans le projet de Renouvellement Urbain du cœur de ville



Figure 19 : Situation de l'îlot Martini

2.1. Le curetage de l'îlot pour créer un espace public

Le site Martini était un îlot déstructuré regroupant de nombreux logements insalubres avec des pièces aveugles. La localisation était d'autant plus stratégique que le site se situe à proximité des rues commerçantes et de l'église.

Le site était constitué de trois immeubles assombris par des garages dégradés ainsi que par la hauteur de l'église et la rue Berny (très étroite). L'ensemble bâti constituait un îlot insalubre. La SAGEM a réalisé quatre achats à l'amiable pour les garages et le bâti.

L'opération consistait en un curetage de l'îlot avec la démolition des maisons vétustes et des garages insalubres afin de créer une place conviviale et permettre l'ouverture des façades par des fenêtres obstruées par les immeubles.

- Contexte de la dégradation de l'îlot



Figure 20: Bâti dégradé



Figure 21: Structure de l'îlot Martini

- Intervention sur l'îlot Martini : la démolition de plusieurs bâtis insalubres

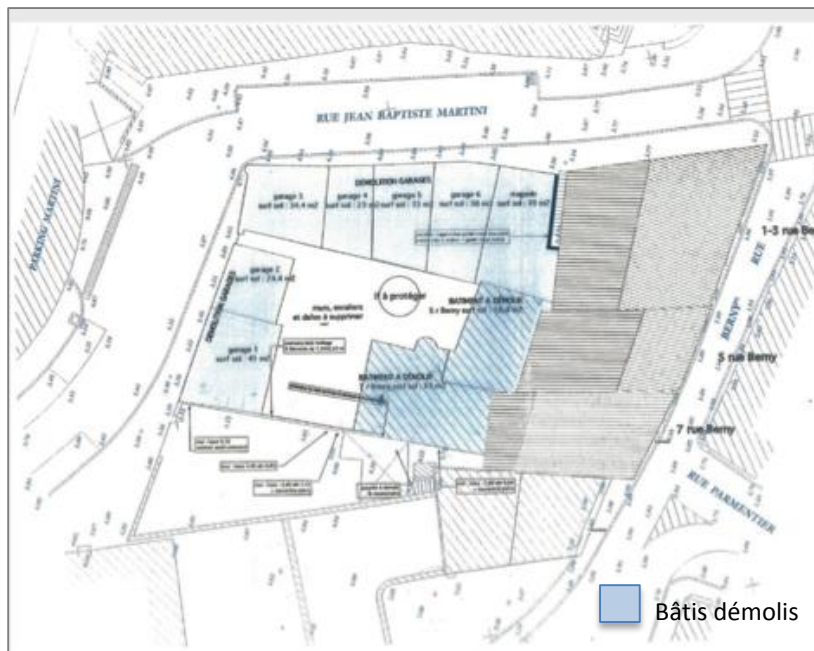


Figure 22: Plan des bâtiments démolis de l'îlot Martini

LA DÉMOLITION POUR LA CRÉATION D'UNE PLACE



Figure 23: Îlot Martini après la démolition

La démolition a libéré de l'espace permettant de construire une place conviviale. De plus, la SAGEM a réhabilité un immeuble pour créer des logements sociaux et donner la possibilité d'implanter un restaurant ou des commerces en rez-de-chaussée pour l'animation de la place.

2.2. L'amélioration des écoulements d'eaux de pluie

Afin de récupérer les eaux en amont de la rue Martini et protéger le centre-ville des inondations, la décision a été prise de mettre en place d'un bassin de rétention des eaux de pluies de 100 m³ sous la place. Cette phase n'était pas seulement une question d'esthétisation de l'îlot, mais surtout la solution à l'accumulation des eaux de pluies à l'échelle de la ville.

CONTEXTE

Création d'un bassin de rétention pour recueillir et améliorer l'écoulement des eaux de pluies.



Figure 24: Phase de travaux pour la création du bassin de rétention

2.3. La mise en valeur du patrimoine et la lutte contre l'insalubrité

Le Cahier des Charges stipulait le maintien et la mise en valeur d'éléments patrimoniaux notamment un arbre centenaire et un puit. Afin de les valoriser, ces éléments ont été réinvestis et mis en valeur dans le projet.



Figure 25: Conservation du patrimoine naturel de la place



Figure 26: Conservation du puit

2.4. Un projet inscrit dans l'ensemble du territoire du centre-ville : La réhabilitation du parvis de l'église

On peut dire que la réhabilitation de l'îlot Martini est une opération à plus grande portée que celle du quartier. Elle a résolu un problème structurel au sein de la ville mais elle a également réglé un autre problème, qui n'était pas lié à l'insalubrité. On peut donc parler de ce projet comme une opération globale sur la ville car en plus du projet ciblé sur l'insalubrité de l'îlot, l'opération a intégré la remise aux normes du parvis de l'église, par le pavement en pierre calcaire et son aménagement par l'installation de mobiliers urbains.



Figure 27 : Le parvis de l'église avant les travaux



Figure 28 : Réaménagement des abords de l'église et de la place

Figure 29 : Le parvis de l'église après travaux

2.5. Les esquisses d'un projet abouti



Figure 30 : Esquisse du projet Martini



Figure 31 : Situation actuelle

Aujourd'hui cet espace a été renommé « Place des seynois de la mission de France » et a été inauguré en septembre 2013. Il est dédié à la détente avec des terrasses et des commerces, occupés par les jeunes notamment pendant leur pause du midi.

b) L'espace public comme lieu d'animation dans le cœur de ville

1) La création d'un espace de vie structurant

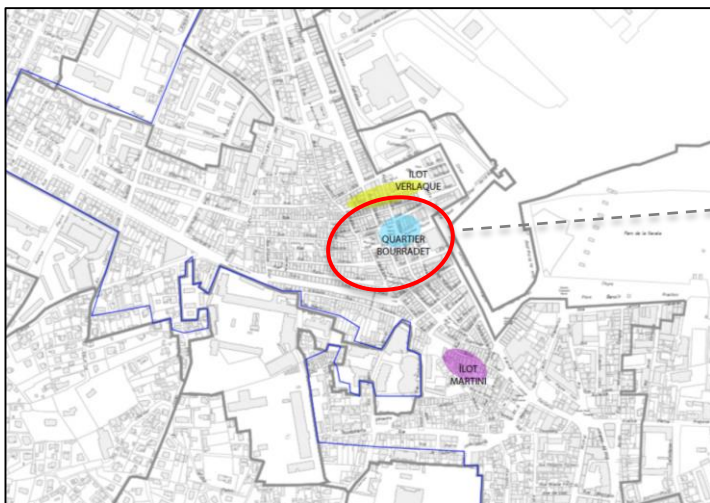


Figure 32 : Les trois opérations prévues dans le projet de Renouveau Urbain du cœur de ville



Figure 33 : Situation de l'îlot Bourradet

1.1. La restructuration de l'espace public par la démolition

L'espace Bourradet était un espace repoussant pour les habitants, déqualifié notamment par l'usage de la voiture et sa fonction de parking. Cette sensation était intensifiée par le bâti autour en ruine qui procurait un sentiment d'insécurité. La ville a souhaité requalifier la place Bourradet, elle a ainsi engagé des actions d'investissements et a mené un travail global qui permet aujourd'hui à la place de revivre et de retrouver sa « place » dans le cœur de ville.

Dans le cadre de la CPA-RU, la SAGEM a acquis des immeubles en ruines qui déqualifiaient cette place. Elle a démolé les bâtiments et a intégré un transformateur et une sanisette jusqu'alors omniprésente sur la place.

AVANT TRAVAUX

La place était dégradante et ne permettait pas la mise en valeur du centre-ville et du quartier Bourradet, notamment à cause d'un manque de fonctions et d'usages, qui éloignait ce quartier d'une dynamique de centre-ville.



Figure 34 : L'espace Bourradet avant l'intervention de la SAGEM

APRÈS TRAVAUX

Les travaux sur l'espace Bourradet ont permis de créer une véritable ouverture visuelle sur le centre-ville mais également une ouverture vers l'attractivité et la dynamique par la création d'une place.



Figure 35 : L'espace Bourradet après réhabilitation

- Une restructuration en profondeur : démolition et réhabilitation de logement



Figure 36 : Phase avant démolition de l'immeuble

Sanisette publique et transformateur EDF démolis et intégrés dans un bâtiment voisin

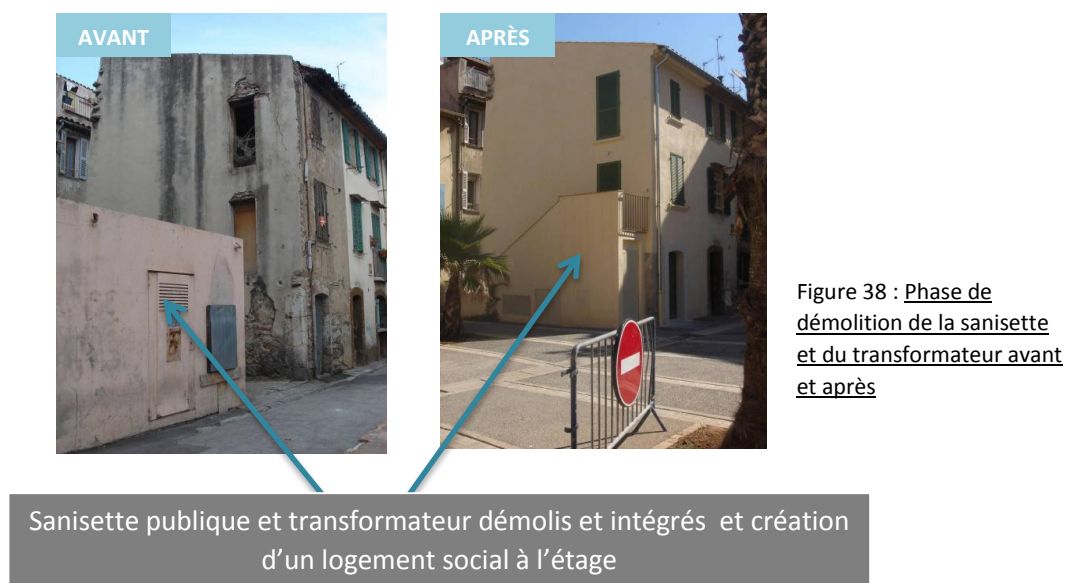


Figure 37 : Phase de réhabilitation des logements

Immeuble démolì

Logements privés réhabilités et la place réaménagée

- L'intégration d'un transformateur et d'une sanisette



1.2. La création d'équipements publics

Elle a aussi monté des projets dans les immeubles qui entourent la place, ce qui a permis l'ouverture de trois équipements publics et associatifs : la « Maison du Patrimoine », les « Ateliers de l'image » et la « Maison de l'Habitat » qui ont obtenu le prix des Rubans du Patrimoine. Afin de créer une mixité d'usage, des opérations de réhabilitation de logements vacants ont été mises en œuvre (logements sociaux, d'urgence et réhabilitation de privés dans le cadre de l'OPAH-RU). À proximité immédiate, ont été créées une « Maison Intergénérationnelle de Quartier » ainsi qu'une « Bibliothèque de théâtre ».

Cette opération a nécessité des relogements et des acquisitions complexes car les propriétaires n'étaient vendeurs qu'en contrepartie d'un bien équivalent. La SAGEM a donc organisé des échanges fonciers et a mené les relogements avec l'appui d'un travailleur social.

- LA MAISON DU PATRIMOINE ET DE L'IMAGE



Figure 39 : Maison du Patrimoine et de l'image avant et après intervention de la SAGEM

- LA MAISON DE L'HABITAT



Figure 40 : Maison de l'habitat avant et après intervention _
Rue de la République



Figure 41 : Maison de l'habitat avant et après travaux donnant sur la place Bourradet

La Maison de l'Habitat a une vocation d'orienter et de conseiller les habitants vers les services adaptés liés à l'habitat, au patrimoine ou à la rénovation urbaine. Pour sa part, la Maison du Patrimoine et de l'Image, a une vocation associative auprès des habitants pour culture sur le centre.

- DES LOGEMENTS D'URGENCE

Les interventions sur l'habitat ont permis la réhabilitation d'immeubles pour la création de logements sociaux ou d'urgence. À ce jour, 19 logements sociaux ont été réalisés, 16 sont en cours et 9 logements d'urgences ont été achevés.



Figure 42 : Logements d'urgence avant et après travaux
(1 rue Evenos - 10 rue Clément Daniel)

1.3. La mise en scène de l'espace

Avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, la SAGEM a impulsé la création d'une scène en plein air qui permet d'accueillir des manifestations culturelles et festives (concerts, projections de films ou manifestations spontanées d'habitants, etc.). Ce projet s'est construit avec le service événementiel de la ville, notamment car celui-ci ne disposait pas d'espace dans le centre-ville pour accueillir une scène. Des propositions chiffrées ont été faites à la ville, et ont démontré que l'aménagement d'une scène fixe était plus rentable économiquement que la location d'une scène amovible. En parallèle, la ville a mené des opérations de sécurisation de la place (avec la pose de caméras et une présence policière plus régulière) et un soutien aux associations.



Figure 43 : La place Bourradet avant les travaux

RESULTATS

Le centre-ville présentait un espace public déqualifié, dévalorisé, sur lequel la place de l'automobile était importante.

L'intervention et l'opération sur cet espace ont permis de créer un véritable espace aménagé, récréatif et convivial. L'espace scénique est intégré et fait partie intégrante de la vie du quartier.



Figure 44: La place Bourradet : un espace scénique

1.4. Bilan de l'opération

Aujourd'hui, le déplacement du marché en cœur de ville et l'aménagement de la place ont un impact sur la rue commerçante, qui par effet de ricochet, se redynamise, entraîne l'ouverture de nouveaux commerces et entre dans les parcours des chalands. De plus, la place est un véritable lieu de vie et d'animation sur laquelle la ville organise des événements culturels et festifs. De même, afin que le lieu soit animé et ait des répercussions sur le quartier et la ville, la Maison du Patrimoine a été dotée d'une animatrice qui veille à ce que des productions soient réalisées par les associations en place en contrepartie de l'usage des lieux.

Ce lieu, jusqu'alors insécurisant et déqualifié a ainsi retrouvé son urbanité et sa fonction de place. Il contribue à impulser une dynamique de développement au cœur de ville.

- La place Bourradet : UN ESPACE REQUALIFIÉ...



Figure 45 : La Place Bourradet et sa scène

2) La ville de La Seyne s'investit pour l'événementiel

• ... QUI PROPOSE DES ANIMATIONS ET DES ÉVÉNEMENTS



Figure 46 : Accueil d'une chorale sur la scène Bourradet

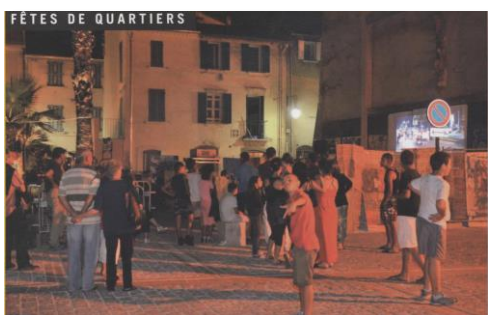


Figure 47 : Les fêtes de quartiers



Figure 48 : Les Parapluies, association «Plus belle ma rue »

Toujours dans la continuité de développer une dynamique culturelle en centre-ville, la collaboration entre la ville et l'association des commerçants, a permis de créer des animations dans le cadre d'événements « Plus belle ma rue » de type « les parapluies, les bancs publics, le défilé de chapeaux, les jeans en fleurs, tricotti-tricotta, des jeux de rues et des parcours de santé ».

Ces événements « éphémères » mais très variés permettent au cœur de ville de retrouver une dynamique perdue, mais surtout d'attirer un public large qui redécouvre les bons côtés de son centre-ville, en journée et en soirée.

La ville profite également de l'installation de la scène en plein air, place Bourradet pour organiser régulièrement des animations culturelles de type :

- La philharmonique « la seynoise », tous les dimanches du mois de juin et pour d'autres occasions comme la semaine de Noël,
- L'académie internationale de musique, tous les jours à 11h pendant le mois d'août,

- Des théâtres d'improvisation « La Radit »,
- Des concerts apéros conviviaux tous les vendredis de 18h à 20h de septembre à novembre

Mais aussi des lectures en place publique par son auteur, des annonces de messages laissés dans la boîte aux lettres de la bibliothèque Armand Gatti.



Figure 49 : Une chalandise retrouvée sur le cœur de ville



Figure 50 : Spectacles et rencontres dans le cadre de « Plus belle ma rue »



Figure 51 : Bibliothèque Armand Gatti

L'ensemble de ces opérations urbaines que sont la réhabilitation du parvis de l'église, des logements, la création de placettes, la restructuration des commerces etc. mais également la mise en animation des lieux par des activités festives et culturelles permettent de redonner de la vie au cœur de ville, qui retrouve peu à peu une nouvelle dynamique de fréquentation.

III. Le diagnostic sociodémographique et les conséquences de l'opération dans le cœur de ville

Avant de conclure ce projet de fin d'étude, nous terminerons par un diagnostic sociodémographique et les évolutions de la dynamique urbaine et sociale du centre ancien de la Seyne-sur-Mer. Dans un premier temps, nous présenterons un état des lieux du centre-ville avant 2004. Sa situation alarmante explique notamment l'intervention de la ville et de la SAGEM pour renverser cette tendance. Dans un second temps, nous exposerons les premiers effets observés des opérations et du projet de Renouvellement Urbain du cœur de ville sur l'habitat et la fréquentation.

a) Avant 2004 : Le centre-ville présentait un diagnostic sociodémographique alarmant

Les mécanismes ont conduit à une lente concentration de situations difficiles. Les logements sont de qualités médiocres, inconfortables et/ou insalubres. Le départ des couches moyennes et supérieures du quartier a entraîné une paupérisation et une ségrégation sociale ainsi que la dégradation de l'image du centre-ville. Les logements attractifs de bon niveau de standing sont rares ou inexistants.

Le centre-ville est un « parc social de fait » et devient un lieu d'accueil des **populations très démunies** car il offre **un volume important de logements insalubres** à loyers réduits, qui sont les refuges des ménages à faibles ressources, n'ayant pas accès à un logement social.

Le rythme lent des réhabilitations dans le centre-ville, la **persistance des situations d'inconfort**, d'insalubrité et leurs effets ont de lourdes conséquences en matière de peuplement.

L'analyse urbaine dégage une composition du centre liée à son histoire. Le centre historique est construit à partir du XVII^{ème} siècle avec un caractère méditerranéen composé de ruelles ouvertes sur le port de plaisance et une partie du centre-ville construite sur des remblais. Un secteur plus historique est composé de rues parallèles au marché et présente un caractère très vétuste. À l'est du vieux port, s'étendent les 35 hectares du site des anciens chantiers.

Le centre-ville concentre une population modeste

D'après l'INSEE, le nombre d'habitants sur le centre-ville a régressé. En effet, il a diminué de 7% entre 1982 et 1990 alors qu'il a augmenté dans le reste de la commune.

Années	Logements	Habitants
1982	4500	8892
1990	4513	7212
1999	4520	7433

Figure 52 : Tableau peuplement dans le centre-ville (1982/1999)

Le périmètre du centre-ville compte 6 400 habitants soit 11 % de la population totale de la ville dont 16 % ont moins de 20 ans, regroupés dans les secteurs plus denses, 25 % plus de 65 ans rassemblés dans les boulevards étendus du XIX^{ème} siècle et 6 % de population étrangère.

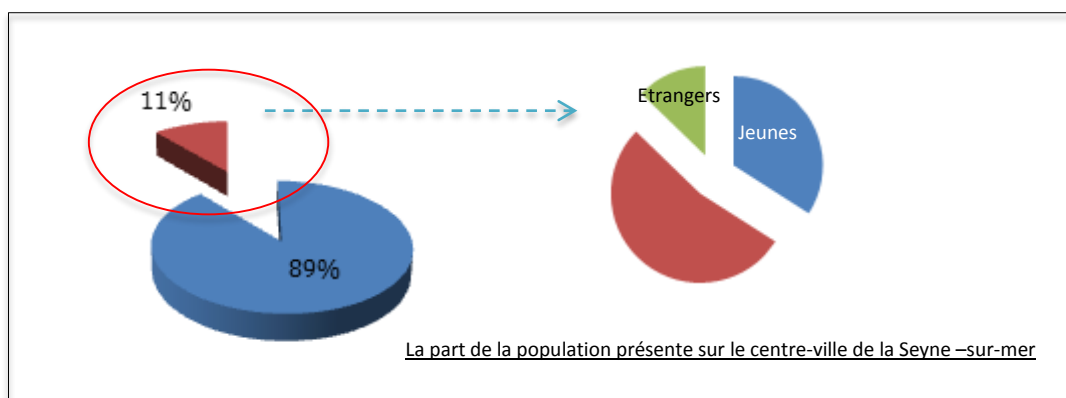


Figure 53 : Graphique sur les caractéristiques de peuplement

Le centre-ville est marqué par une forte précarité de ses habitants, affecté par un **taux de chômage de 31 % avec des pics atteignant 45 % sur certains îlots**. Il concentre 14 % des chômeurs de la commune dont 31 % des actifs sont au chômage et **22 % des actifs ont un emploi précaire**. L'analyse de ces situations montre l'importance des difficultés des populations dans ce quartier accentuées par une concentration des difficultés dans un même îlot.

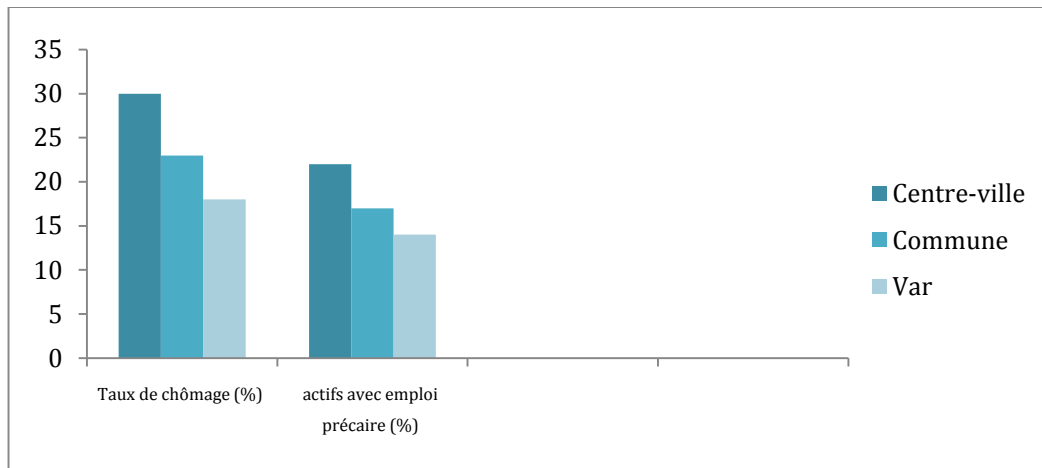


Figure 54 : Graphique comparatif des demandeurs d'emplois et emplois précaires sur la commune et le Var

De plus, le centre-ville est composé **d'un tissu associatif très pauvre**, il existe peu d'associations spécialisées dans l'animation de proximité, le soutien des populations en difficultés, et l'animation pour les enfants. La vie associative est peu développée et l'accompagnement social très faible du fait de l'isolement des publics, souvent méconnus des services sociaux. Cette précarité pèse sur les finances locales seulement car 49 % des ménages sont imposables.

L'image du dynamisme généré par le centre-ville est celle d'un bourg villageois, qui est le résultat d'une **perte de ses capacités centralisatrices** notamment lié à la création des zones commerciales en périphérie.

Il présente une activité économique en déclin

L'analyse économique révèle les données suivantes : la population active sur le centre-ville est de 23 884 dont 39,6 % de la population totale. On observe une perte des actifs occupés sur le centre-ville.

Le volet Commercial présente des dysfonctionnements liés à l'entretien mais également à la diversité de l'offre : les devantures commerciales sont vétustes, le bâti est dégradé, les surfaces commerciales sont de petite superficie, il persiste un manque d'enseignes nationales et une forte vacance des commerces. De plus, on observe de faibles retombées touristiques sur l'activité commerciale au centre-ville. Cependant, le marché provençal régulier est un atout à valoriser et profitable pour le commerce.

Le taux de vacance des commerces est révélateur de ce manque de dynamisme avec 34 % pour 618 cellules commerciales. Les principaux facteurs invoqués, outre le manque de chaland, sont la trop petite taille des locaux mais aussi leurs loyers extrêmement élevés.

Le **marché immobilier** seynois présente les caractéristiques suivantes : le parc de logements en centre-ville n'est que très peu renouvelé (8 logements/an)⁴⁵, à la différence de celui des quartiers sud (168 logements/an). Les prix de vente ont augmenté depuis une quinzaine d'années ne laissant que deux catégories de demandeurs: les primo-accédants aux ressources modestes et les petits investisseurs locaux.

Depuis plusieurs années, l'offre a été supérieure à la demande mais la tendance s'est inversée car un certain nombre d'investisseurs ne trouvent pas de biens sur le marché. La logique de ces propriétaires bailleurs reste encore la recherche de rentabilité par la division de logements.

Et une part importante de logements vacants et dégradés

Le centre-ville regroupe environ 4 300 logements, majoritairement dans des petites copropriétés dont 57 % datent d'avant 1948 et **14 % du parc de logement de la ville dont 2 760 (64%) construits avant 1948**. Le périmètre concentre 80 % de résidences principales, 4 % de résidences secondaires et **16 % de logements déclarés vacants** contre 7 % sur le reste de la commune. Les logements sont occupés aux 2/3 par un locataire et 1/3 par des propriétaires occupants.

La typologie des logements est caractéristique du centre ancien. On retrouve des petits logements dont 40 % sont des T1 et T2, 52 % de T3 et T4, 8 % de T5. 34 % des immeubles sont composés d'un seul logement et seulement 3 % des immeubles comptent plus de 10 logements. 14 % des locaux en rez-de-chaussée sont consacrés à une activité économique.

Le désengagement de nombreux propriétaires en matière d'entretien des immeubles conduit à des situations de vétusté. Le centre ancien concentre alors des dysfonctionnements que sont : la concentration de petits logements non adaptés aux familles, des logements vacants, une insalubrité diffuse repérée sur 175 immeubles, une typologie des immeubles problématiques, 50% des immeubles présentent des problèmes de confort (humidité, mauvaise isolation, logement surpeuplé), il persiste une forte présence d'humidité et un manque d'entretien des parties communes.

⁴⁵ Chiffres issus de l'analyse des permis de construire

Dans le centre-ville			
Copropriété datant d'avant 1948	logements datant d'avant 1948	Taux de vacance	Logements présentant des problèmes d'inconforts
57 %	67 %	16 %	50 %

Néanmoins, le volet habitat est marqué par une grande dynamique de réhabilitation depuis 1988 par le biais des dispositifs d'OPAH dites « Classique ». De plus, l'insalubrité présente dans les logements est souvent une insalubrité remédiable.

Les visites réalisées dans le cadre des premières OPAH « classiques » ont identifié des problèmes récurrents :

- Le sous -dimensionnement des pièces habitables
- La division de logements ou immeubles pour une mise sur le marché de petits logements
- La disposition intérieure héritée des modes de vie passés et donc mal adaptés aux exigences modernes d'hygiène et de confort
- Un manque de luminosité

b) Les premiers effets des opérations de Renouveau Urbain sur le territoire

Le cœur de ville concentre toujours les difficultés sociales de la commune

27.5 % des demandeurs d'emploi dans le centre-ville

- **34,8 %** pour les jeunes de 16/25 ans
- **58 %** de la population du centre-ville est éligible aux allocations de la CAF (1999 : 18 %) contre 47 % sur la commune
- **40 %** des allocataires sont bénéficiaires des minima sociaux (RMI, RSA, API, AAH) contre 33 % pour le reste de la communes

Progression de 2 % des bénéficiaires de la CAF par an depuis 2009

Le centre concentre encore une part importante **des difficultés sociales** de la commune. En effet, le cœur de ville est marqué par une forte paupérisation de ses habitants, pour la majorité en difficulté financière, présentant des problèmes psycho-sociaux et victimes d'isolement social. La population est caractérisée par une proportion élevée de familles mono-parentales (2010 : 18 % des familles), de migrants, de retraités et de personnes âgées, en situation de maladies chroniques.

Le centre-ville accueille encore des **personnes isolées** et souvent peu accompagnées par les travailleurs sociaux. Il accueille également les personnes exclues des logements sociaux en raison de ressources insuffisantes.

51 % de la population allocataire CAF dispose de bas revenus

Sur les 2 100 logements du périmètre de l'OPAH :

20 % sont insalubres et 700 potentiellement indignes (donnée PPPI/DDTM)

16,5 % de logements vacants

34 % de cellules commerciales vacantes sur le centre-ville

Entre 2007 et 2011, le nombre de logements non décents a diminué de 50 %, passant de 1 100 logements en 2007 à 660 en 2011. Le nombre de logements insalubres a également diminué de 70 % passant de 400 logements en 2007 à 120 en 2011 et 41 % de la vacance a été traitée par le biais de l'OPAH-RU.

Cependant, 20 % du parc est toujours insalubre et 16 % est vacant (1/3 des logements vacants de la Seyne-sur-Mer sont situés dans le centre ancien). L'essentiel des logements insalubres et vacants du centre-ville se situent dans l'hyper-centre où la vacance atteint jusqu'à 25 %

sur certains îlots. L'insalubrité est importante sur le centre-ville alors qu'elle diminue sur le reste de la commune et que la pression immobilière est extrêmement forte dans le Var.

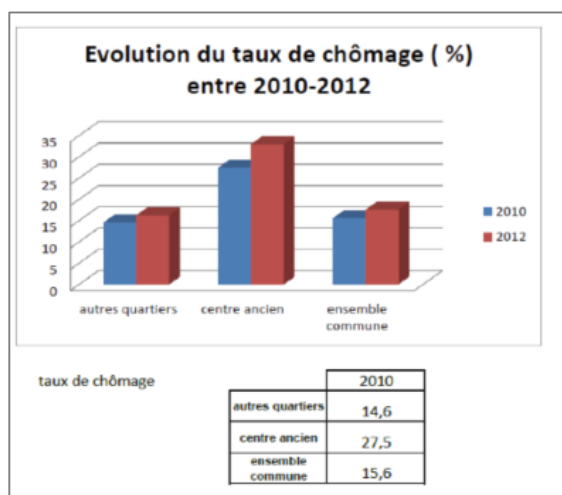


Figure 55 : Graphique du taux de chômage (2010-2012)

Le taux de chômage est resté élevé par rapport à celui de la Ville soit 21 % contre 16 %.

27 % des demandeurs d'emplois de la commune résident dans le centre-ville.

Depuis 2009, **les bénéficiaires de la CAF ont progressé de près de 2 % par an**. Parmi eux, 40 % bénéficient des minima sociaux contre 33 % sur la commune. On estime que les allocataires à bas revenus représentent 51 %, une part largement supérieure à celle observée sur le reste de la

commune où les allocataires à bas revenus représentent 42 % des allocataires CAF et 38 % dans le département du Var.

En 2012, **le taux de chômage des allocataires CAF** est de 33 % sur le centre-ville contre 17 % sur la commune. Parmi eux, le cœur de ville regroupe 27 % des demandeurs d'emploi de la commune, et seul 46 % des ménages du centre sont imposables contre 55 % pour l'ensemble de la commune qui elle-même est parmi les plus forte du département.

Une vie sociale qui s'installe lentement dans le centre-ville

L'image du dynamisme de centre-ville se retrouve petit à petit grâce aux interventions sur les espaces publics. Dans le cadre de la CPA-RU, le centre-ville a bénéficié de nouveaux équipements publics : la

Maison Intergénérationnelle de Quartier, la Maison du Patrimoine, la Maison de l'Habitat, la Maison de l'Image et une Bibliothèque de théâtre. L'offre en **équipement générant de l'animation et du passage** attire peu à peu les habitants et les chalandes dans le centre-ville. Cependant, il est encore jugé **trop peu attractif** et manque de dynamique pour être fédérateur à l'échelle de la ville.

Les administrations sont génératrices de passage mais les équipements publics ou privés sont insuffisants pour répondre au public de proximité. Ils sont donc totalement sous-dimensionnés à l'échelle du nombre d'habitants de la commune, qui est pour rappel, de 62 082 (pas de cinéma, un théâtre, un café-théâtre, une petite bibliothèque, une école de musique, une école des beaux-arts, une crèche, un lycée...). Mis à part le marché provençal tous les matins qui produit de l'activité, il existe seulement une dizaine de commerces qui fonctionnent du fait de leur notoriété et drainent une clientèle habitant à l'extérieur. L'après-midi, le cœur de ville ralentit et le soir, l'animation est inexistante.

Aujourd'hui, la ville s'investit pour la dynamique de son centre-ville. En partenariat avec l'association des commerçants, elle met en place des événements afin de créer une animation récurrente. Cet investissement amène des résultats positifs car ces événements attirent les habitants du quartier, mais n'a pas encore d'impact à plus grande échelle.

Même si la situation actuelle révèle que le centre-ville est toujours paupérisé et que la dégradation s'est accentuée dans certaines rues, les interventions ont été nécessaires pour limiter la déqualification et ralentir ce processus. De plus, le centre-ville connaîtra les impacts des autres projets d'envergures prévus par la ville, notamment le projet du futur port.

Les exemples précédents illustrent l'importance d'appréhender les situations critiques de l'habitat et celles des espaces extérieurs simultanément. Les professionnels investissent dans une complémentarité de l'action afin d'obtenir un projet global réussi. La rénovation de l'habitat impose donc une prise en compte de l'espace public. De ce fait, nous pouvons, d'après ces exemples, dire que les actions menées pour lutter contre l'habitat insalubre agissent aussi bien sur les logements que sur les espaces extérieurs, et ainsi sur l'animation et la vie du quartier.

Les actions entreprises dans les centres-villes touchent l'ensemble de la ville et répondent à des ambitions politiques telles que la loi SRU, le Grenelle de l'environnement et le renouveau des centres anciens. Les études de cas de la Seyne-sur-Mer ont démontré que l'action sur l'habitat complète celle de l'espace public et inversement. Elles participent à rendre un logement plus économe en énergie, à diminuer la vacance sur un quartier, à redynamiser les lieux et entraîner de nouvelles fréquentations. Les actions mises en œuvre dans un centre-ville doivent être complémentaires et globales pour actionner des effets positifs.

CONCLUSION

Ce projet de fin d'étude a tenté de répondre à la problématique suivante : **comment deux préoccupations urbaines, que sont les politiques liées à l'espace public et celles visant l'habitat, s'accordent autour d'un même enjeu : la requalification des centres anciens ?**

Nous avons abordé les questions liées à l'habitat. Elles ont révélé des problèmes communs à de nombreux centres anciens méditerranéens. L'éradication de l'habitat dégradé, insalubre ou indigne est un enjeu des interventions sur ces territoires. Ce type d'habitat est l'une des principales difficultés qui occasionnent d'autres problèmes et entraînent les centres anciens dans une spirale de déqualification.

Délaissés pendant une période par les politiques publiques, l'habitat des centres anciens s'est dégradé, la fermeture des commerces a entraîné une baisse de fréquentation des habitants, une forte population est en grande difficulté financière et présente des problèmes sociaux importants. Les centres anciens ont perdu leurs capacités centralisatrices, leur dynamique immobilière et commerçante les entraînant dans un processus de déqualification et de paupérisation.

Les problèmes liés à l'espace public ont également été soulevés. Ces espaces n'arrivent plus à fédérer la vie locale et l'animation dans les centres et ont peu à peu été délaissés par la population, faute d'usages urbains et sociaux. Ils sont devenus des lieux de passage et forment parfois des dents creuses dans le paysage urbain.

Pour lutter contre le mal logement et l'habitat indigne, les pouvoirs publics lancent des opérations de réhabilitation par l'intermédiaire des professionnels sur le terrain. Dans ce but, pour mettre en place des opérations d'amélioration de leur centre-ville, les communes peuvent solliciter et contractualiser avec des Sociétés d'Économies Mixtes ou des Sociétés Publiques Locales. Par ce biais, elles peuvent intervenir sur l'habitat, et reconquérir les espaces publics afin de les adapter aux modes de vie actuels et de les rendre plus attractifs. La transversalité entre les stratégies liées à l'habitat et à l'espace public permet de créer un ensemble cohérent pour lequel la réhabilitation de l'habitat a des conséquences sur l'espace public extérieur et réciproquement. Les interventions sont réalisées de façons globales et non diffuses, permettant ainsi un réaménagement complémentaire où l'habitat communique avec l'espace public.

Le projet global dans le centre ancien de la Seyne-sur-Mer a mis en exergue différentes méthodes d'intervention, via des moyens incitatifs auprès des propriétaires bailleurs dont les logements étaient dégradés et par des moyens coercitifs pour répondre aux situations plus critiques. Les précédentes Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat mises en place n'ayant pas eu les résultats attendus dans le centre-ville, la commune a sollicité la SAGEM pour la mise en place d'une Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain pour traiter les

dysfonctionnements urbains et sociaux dans le centre ancien. Celle-ci est intégrée à la Convention Publique d'Aménagement de Renouvellement urbain, aux côtés des Opérations de Restauration Immobilière.

L'étude de cas des îlots insalubres a permis de révéler l'importance des interventions lourdes et globales pour résoudre les problèmes structuraux et celle des actions à l'échelle du centre-ville pour le revaloriser et le repositionner au sein d'un quartier. Les études de cas sur le territoire de la Seyne-sur-Mer ont démontré l'interaction existante entre les actions sur l'habitat et celles sur l'espace public suivant la même optique : celle de changer l'image du quartier, de l'adapter aux modes de vie actuels et de recréer du lien social dans le centre-ville.

L'opération globale est un travail complémentaire sur l'habitat, l'espace public, l'animation mise en œuvre par la Ville de la Seyne-sur-Mer et la SAGEM via la Convention Publique d'Aménagement de Renouvellement Urbain. Elle vise soit par la réhabilitation soit par la démolition à réaménager ou ré-agencer l'îlot. La réhabilitation de la place Bourradet a entraîné des actions sur les immeubles autour pour créer une interaction continue entre la place et les logements. L'exemple de la démolition des bâtis insalubres de l'îlot Martini souligne également une complémentarité de l'action sur l'habitat et l'espace extérieur. En effet, la démolition a permis d'obtenir un espace libre et a offert la possibilité de créer un véritable lieu de vie, profitable à l'immeuble autour qui a été réhabilité pour accueillir en rez-de-chaussée des animations, de la restauration etc. À l'échelle de la ville, l'opération a résolu le problème d'accumulation des eaux de pluie.

Les projets urbains sont composés de manière globale afin de prendre de compte tous les enjeux du territoire et de les faire interagir entre eux. Les études de cas de la Seyne-sur-Mer ont mis en évidence l'apport de l'espace public dans la lutte contre l'habitat dégradé, celui-ci peut alors devenir un moyen pour éradiquer l'habitat indigne et résoudre le manque d'espaces extérieurs conviviaux dans les centres et améliorer le sentiment de sécurité.

D'autres interventions et manifestations ont été mises en place dans le cœur de ville pour la valorisation du patrimoine (circuit du patrimoine), les commerces et les espaces publics (requalifications de rues, création de passages traversants etc.). Cependant, il reste encore des réhabilitations de logements à réaliser et des interventions en matière de redynamisation commerciales car même si les principales rues commerçantes ont vu s'implanter de nouveaux commerces, le projet s'est concentré sur des secteurs prioritaires du centre-ville. Afin de continuer cette transformation, le programme devra mettre en place la réhabilitation sur les autres rues. De plus, la ville doit poursuivre l'animation pour intégrer le centre-ville dans une dynamique permanente.

L'opération a permis l'évolution sociodémographique de la population du centre-ville. En effet, d'une image stigmatisée de paupérisation, la réhabilitation apporte petit à petit une mixité sociale en cohérence avec le projet de la Ville, dans le but de redynamiser le centre-ville pour notamment recréer de la consommation chez les commerçants locaux. En complément de ce changement inhérent à l'opération, la mise en place de mesures coercitives permettra la réhabilitation des derniers logements pour répondre au projet global.

La réussite du projet global est rendue possible grâce à un travail de complémentarité et d'interaction entre les différents domaines qui le constituent : les volets urbains, sociaux, économiques, environnementaux etc. Cela justifie d'autant plus l'intérêt de mettre en œuvre des projets urbains dans les centres-villes et de former des professionnels pour la réalisation et le suivi de ces projets.

La ville est une composante complexe, dynamique, évolutive de l'urbanisme. Elle est composée entre autres par l'habitat, l'espace public et fonctionne grâce à la fréquentation des usagers. Un projet urbain global met en interaction toutes les composantes de la ville dans le but d'améliorer la vie quotidienne et d'amener de la vie dans les centres anciens et les quartiers.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
PREMIÈRE PARTIE : LA REQUALIFICATION DES CENTRES ANCIENS : UN ENJEU DES POLITIQUES PUBLIQUES DU 21^{ème} SIÈCLE	
I. Pourquoi parle-t-on de « centre ancien » ?	11
a) La notion de « centre ancien »	11
1) Les notions de « centre-ville » et « centre ancien »	11
2) Le devenir des centres anciens	12
3) La question de l'image des villes	13
4) Le cas des centres anciens méditerranéens	14
b) La lutte contre l'habitat dégradé : Une préoccupation des politiques urbaines depuis plusieurs décennies	15
1) Lexique de l'habitat dégradé	15
1.1. L'habitat indigne	15
1.2. L'habitat insalubre	16
1.3. L'habitat dégradé	16
2) Les outils de traitement de l'Habitat Dégradé : La distinction entre les termes	16
2.1. La Rénovation urbaine	16
2.2. La Réhabilitation	18
2.3. La Restauration immobilière	20
2.4. La Requalification	21
2.5. La Revalorisation	21
II. Les outils et les méthodes d'aménagement de lutte contre l'insalubrité	22
a) Historique du développement de la Seyne-sur-Mer : Un cœur de ville paupérisé	22
b) Les actions de lutte contre l'habitat dégradé	25
1) L'outil de la réhabilitation du patrimoine privé : l'OPAH-RU de la Seyne sur mer	26
2) Les outils de lutte contre l'insalubrité : La Restauration Immobilière	30
3) Les actions pour la protection du patrimoine	32
4) Les actions sur le volet commercial	32
DEUXIÈME PARTIE : LA REQUALIFICATION DES CENTRES ANCIENS ET LES INTERVENTIONS DE REVITALISATION DE L'ESPACE PUBLIC	
I. Des espaces fédérateurs de la vie locale malmenés depuis des décennies	34
a) L'origine de la notion d' « espace public »	34
b) La redéfinition de l'espace public : Une préoccupation des aménageurs	37
1) Le rapport entre l'espace public et l'espace privé	38
2) Les dysfonctionnements amenant à repenser le rapport à l'espace public	39
II. Les enjeux urbains face à la requalification de l'espace public	41
a) La qualité des espaces publics	41
DES ESPACES QUI REPONDENT AUX ATTENTES DES USAGERS	
1) Des espaces mieux partagés	41
2) Des espaces aux usages multiples	41
3) Des espaces plus sûrs et confortables	42

	DES ESPACES PLUS AGREABLES	
4)	Le plaisir d'être en ville	42
5)	L'identité de l'espace public	42
	DES ESPACES INSCRITS DANS UNE PERSPECTIVE DURABLE	
6)	Privilégier la nature en ville	42
7)	Améliorer l'entretien et la gestion de ces espaces	43
b)	Les grandes orientations pour l'aménagement des espaces publics	43
1)	Marquer les limites dans l'espace	43
2)	Renforcer la présence du végétal	43
3)	La mise en valeur de l'eau	43
4)	La cohérence du mobilier urbain	44
5)	La mise en lumière des espaces publics	44
6)	L'art dans la ville	44
III.	Des espaces promotionnels donnant naissance à de nouvelles formes d'aménagements	44
a)	Le « marketing urbain » au service de la ville	45
b)	Des usages hétérogènes de l'espace public mais répondant au renouveau des centres anciens	48
1)	La ville et ses espaces, au cœur d'un tourisme urbain	48
2)	La mise en scène de l'espace public	49
3)	L'espace public, en réponse à la lutte contre l'habitat indigne	51
	TROISIÈME PARTIE : L'INTERVENTION D'UNE SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXITE DANS LE CENTRE ANCIEN MÉDITERRANÉEN DE LA SEYNE-SUR-MER	
I.	Le rôle et les interventions des Sociétés d'Économies Mixtes dans requalification des centres anciens	53
a)	La Rénovation Urbaine des centres anciens : Un enjeu pour les Sociétés d'Économies Mixtes	53
1)	L'implication des SEM dans la rénovation urbaine	53
1.1.	Définition des Entreprises Publiques Locales	53
1.2.	Des entreprises impliquées pour la ville depuis les années 1970	54
1.3.	Qui possèdent un champ d'intervention étendu	55
1.4.	Le cas des villes méditerranéennes	55
2)	Les SEM sont des opérateurs ensembliers, venant en appui aux collectivités	56
b)	Le montage d'un projet de Renouvellement Urbain en réponse à la situation critique du cœur de ville	58
1)	<i>Contexte</i> : Le centre-ville de la Seyne-sur-mer, un territoire paupérisé, blessé par la fermeture des chantiers qui a perdu ses capacités centralisatrices	58
1.1.	La ville de la Seyne-sur-mer est un territoire compartimenté et hétérogène qui présente des dysfonctionnements	58
1.2.	Un hyper centre qui possède de nombreux atouts mais regroupe des dysfonctionnements urbains et une vétusté du bâti importante	59
1.3.	Une concentration des difficultés sociales dans le centre-ville	60
1.4.	Une vie sociale dispersée par un manque d'équipements et de commerces attractifs	61
1.5.	Mais de nombreux atouts pour relancer la dynamique du centre	61
2)	<i>Organisation</i> : La mise en place d'une opération globale de renouvellement urbain dans le centre-ville de la Seyne-sur-Mer	62
2.1.	Une volonté de renverser la tendance actuelle	62
2.2.	Un projet construit sur trois principes d'interventions	63
2.3.	Et présentant un périmètre opérationnel élargi	64
2.4.	Le projet global et les actions envisagées dans le centre-ville	64
2.5.	Six leviers d'actions mis en place dans le centre ancien	65

3) <i>Intervention</i> : Un projet sur le centre-ville mis en place en trois phases.....	66
Phase 1 : De 2004 à 20013 : L'objectif a été de changer le centre ancien de l'intérieur.....	66
Phase 2 : de 2014 à 2025 : Changer l'image du centre-ville vis-à-vis de l'extérieur.....	66
Phase 3 : de 2025 à 2034 : Les premières évolutions du centre-ville.....	68
c) Un outil global au service de la redynamisation du centre ancien : la Convention Publique d'Aménagement de Renouvellement Urbain (CPA-RU).....	69
II. L'espace public, au cœur des projets de renouvellement urbain de centre-ville	74
a) L'espace public, une solution pour traiter l'insalubrité.....	75
1) La restauration urbaine de l'îlot VERLAQUE.....	75
1.1. La création d'une placette par la démolition de l'habitat dégradé.....	75
1.2. L'ouverture vers un espace commun convivial en cœur d'îlot.....	76
2) La réhabilitation de l'îlot MARTINI.....	77
2.1. Le curetage de l'îlot pour créer un espace public.....	77
2.2. L'amélioration des écoulements d'eaux de pluie.....	79
2.3. La mise en valeur du patrimoine et la lutte contre l'insalubrité.....	80
2.4. Un projet inscrit dans l'ensemble du territoire du centre-ville : La réhabilitation du parvis de l'église.....	80
2.5. Les esquisses d'un projet abouti.....	81
b) L'espace public comme lieu d'animation dans le cœur de ville.....	82
1) La création d'un espace de vie structurant.....	82
1.1. La restauration de l'espace public par la démolition.....	82
1.2. La création d'équipements publics.....	84
1.3. La mise en scène de l'espace.....	86
1.4. Le bilan de l'opération.....	87
2) La ville de la Seyne s'investit pour l'événementiel.....	88
III. L'Évaluation sociodémographique et les conséquences de l'opération dans le cœur de ville	89
a) Avant 2004 : Le centre-ville présentait un diagnostic sociodémographique alarmant.....	89
b) Les premiers effets des opérations de Renouvellement Urbain sur le territoire.....	93
Conclusion	96
Table des figures	102
Glossaire de sigles	104
Bibliographie	105
Annexes	108

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Le quartier Berthe.....	24
Figure 2 : La technopole Mer.....	24
Figure 3 : Le centre-ville.....	24
Figure 4 : Les Sablettes.....	24
Figure 5 : Le futur port	24
Figure 6 : Carte de situation des quartiers de la Seyne-sur-Mer.....	24
Figure 7 : L'habitat dégradé avant et après la réhabilitation.....	26
Figure 8 : Situation de la ville de la Seyne-sur-Mer sur le territoire.....	58
Figure 9 : Les dysfonctionnements urbains recensés dans le centre-ville de la Seyne sur mer.....	60
Figure 10 : Les interventions dans le centre-ville	64
Figure 11 : Le périmètre de la CPA-RU : Le cœur de ville.....	70
Figure 12 : Les acquisitions foncières réalisées par la SAGEM.....	71
Figure 13 : Les trois opérations prévues dans le projet de Renouvellement Urbain du cœur de ville....	75
Figure 14 : Situation de l'îlot Verlaque.....	75
Figure 15: Habitat dégradé de l'îlot Verlaque.....	76
Figure 16 : Phase de démolition, <i>îlot Verlaque</i>	76
Figure 17 : La placette de l'îlot Verlaque.....	76
Figure 18 : Les trois opérations prévues dans le projet de Renouvellement Urbain du cœur de ville....	77
Figure 19 : Situation de l'îlot Martini.....	77
Figure 20 : Bâti dégradés, <i>îlot Martini</i>	78
Figure 21 : Structure de l'îlot Martini.....	78
Figure 22 : Plan des bâtiments démolis de l'îlot Martini.....	78
Figure 23 : Îlot Martini après démolition.....	79
Figure 24 : Phase de travaux pour la création du bassin de rétention, <i>îlot Martini</i>	79
Figure 25 : Conservation du patrimoine naturel de la place, <i>îlot Martini</i>	80
Figure 26 : Conservation du puit, <i>îlot Martini</i>	80
Figure 27 : Le parvis de l'église avant les travaux.....	80
Figure 28 : Réaménagement des abords de l'église et de la place.....	81
Figure 29 : Le parvis de l'église après les travaux.....	81

Figure 30 : Esquisse du projet Martini.....	81
Figure 31 : Situation actuelle, <i>îlot Martini</i>	81
Figure 32 : Les trois opérations prévues dans le projet de Renouveau Urbain du cœur de ville.....	82
Figure 33 : Situation de l'îlot Bourradet.....	82
Figure 34 : L'espace Bourradet avant l'intervention de la SAGEM.....	82
Figure 35 : L'espace Bourradet après réhabilitation.....	83
Figure 36 : Phase avant démolition de l'immeuble, <i>quartier Bourradet</i>	83
Figure 37 : Phase de réhabilitation des logements, <i>quartier Bourradet</i>	83
Figure 38 : Phase de démolition de la sanisette et du transformateur avant et après, <i>quartier Bourradet</i>	84
Figure 39: Maison du Patrimoine et de l'Image avant et après intervention de la SAGEM.....	84
Figure 40 : Maison de l'Habitat avant et après intervention, par la rue de la République.....	85
Figure 41 : Maison de l'Habitat avant et après travaux donnant sur la place Bourradet.....	85
Figure 42 : Logements d'urgence avant et après travaux.....	85
Figure 43 : La place Bourradet avant les travaux.....	86
Figure 44 : La place Bourradet : un espace scénique.....	86
Figure 45 : La place Bourradet et sa scène.....	87
Figure 46 : Accueil d'une chorale sur la scène Bourradet	88
Figure 47 : Les fêtes de quartiers.....	88
Figure 48 : Les Parapluies, association « Plus belle ma rue »	88
Figure 49 : Une chalandise retrouvée sur le cœur de ville.....	89
Figure 50 : Spectacles et rencontres dans le cadre de l'association « Plus belle ma rue »	89
Figure 51 : Bibliothèque Armand Gatti.....	89
Figure 52 : Tableau sur le peuplement du centre-ville (1982/1999).....	90
Figure 53 : Graphique sur les caractéristiques de peuplement.....	90
Figure 54 : Graphique comparatif des demandeurs d'emplois et de l'emploi précaire sur la commune et sur le Var	91
Figure 55 : Graphique du taux de chômage (2010-2012)	94

GLOSSAIRE DES SIGLES

- ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
- ANRU : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
- ARS : Agence Régionale de Santé
- AVAP : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
- CAF : Caisse d'Allocations Familiales
- CATPM : Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée
- CIV : Comité Interministériel des Villes
- CPA RU : Convention Publique d'aménagement de Renouvellement Urbain
- CSP : Code de la Santé Publique
- CUCS : Contrats Urbains de Cohésion Sociale
- DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
- DPU : Droit de Préemption Urbain
- DUP : Déclaration d'Utilité Publique
- EPL : Entreprise Publique Locale
- FAU : Fonds d'Aménagement Urbain
- FEDER : Fonds Européen de Développement Régional
- FISAC : Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce
- FNAFU : Fonds National d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme
- GPV : Grand Projet de Ville
- HVS : Habitat et Vie Sociale
- LOF : Loi d'Orientation Foncière
- LOV : Loi d'Orientation pour la Ville
- OMS : Organisation Mondiale de la Santé
- OPAH : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat
- OAPH RU : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et du Renouvellement Urbain
- ORI : Opération de Restauration Immobilière
- ORU : Opération de Renouvellement Urbain
- PACA : Provence Alpes Côte d'Azur
- PIG : Programme d'Intérêt Général
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PNLHI : Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne
- PNRQAD : Programme National de Renouvellement des Quartiers Anciens Dégradés
- PNRU : Programme National de Renouvellement Urbain
- PRI : Périmètre de Restauration Immobilière
- PRU : Programme de Rénovation Urbaine
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre
- RSD : Règlement Sanitaire Départemental
- SAGEM : Société d'Aménagement Gardéenne d'Économie Mixte
- SAGEP : Société d'Aménagement et de Gestion Publique
- SCHS : Services Communaux d'Hygiène et de Santé
- SCET : Services Conseil Expertises et Territoires
- SEM : Société d'Économie Mixte
- SPL : Société Publique Locale
- SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain
- THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration immobilière
- ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
- ZRU : Zone de Redynamisation Urbaine
- ZUS : Zone Urbaine Sensible

BIBLIOGRAPHIE

1. Ouvrages :

- BONAMY, Patricia ; PELCRAN, Anne ; DEVES, Claude. Urbanisme et construction. *Les concessions d'aménagement en pratique*. Lexis Nexis, 2^e édition, juillet 2010, 298 pages.
- DELBAERE, Denis. *La fabrique de l'espace public, Ville, paysage et démocratie*. La France de Demain, Ed. Ellipses, 2010, 173 pages.
- DRIANT, Jean-Claude. Problèmes politiques et sociaux. *Politique de l'habitat et crises du logement*. n° 944, Janvier 2008, 111 pages.
- GATEAU LEBLANC, Nicolas. *Montage d'opération d'aménagement*. EFR, décembre 2009, 176 pages.
- GRAVARI-BARBAS, Maria. *Habiter le patrimoine, Enjeux, approches, vécu*. Collection Géographie Sociale, 2005, 625 pages.
- KIRSZBAUM, Thomas. *Mixité sociale dans l'habitat*. Etudes et Recherches, Revue de la littérature dans une perspective comparative, Paris, 2008, 141 pages.
- Sous la direction de MIAUX, Sylvie. *Corps Urbains, mouvement et mise en scène*. Géographie et cultures n°70, 2009, 143 pages.
- NOISSETTE, Patrice et VALLÉRUGO, Franck. *Un monde de villes, le marketing des territoires durables*. ESSEC BUSINESS SCHOOL, éd. L'aube villes et territoires, 2010, 272 pages.

2. Articles, Guides et Dossiers :

- « Concevoir l'espace public et assurer sa pérennité ». Agence Technique Départementale des Bouches du Rhône, dossier documentaire, 2013, 157.
- « Concession d'Aménagement, guide procédure de passation ». Ministère de l'écologie, paris, 108 pages.
- « De nouvelles perspectives pour le Renouvellement Urbain, rapport d'évaluation ». *Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU*, 2006.
- « La dimension politique européenne de cohésion économique, sociale et territoriale (2007-2013), Analyse de la contribution des programmes opérationnels FEDER au développement des territoires urbains ». Dossier thématique de l'Union Européenne, avril 2011.
- « Les OPAH un outil pour demain, 25 ans d'OPAH ». *Les Cahiers de l'ANAH*, 46 pages.
- « L'intimité dans l'espace public ... éternelle dialectique ». Direction de la Prospective du Grand Lyon, fiche de synthèse, 2005, 15 pages.
- « Observation des territoires et de la métropolisation dans l'espace méditerranéen ; les centres anciens dans la structuration des territoires métropolisés ». *Territoires méditerranéens n°11*, novembre 2005.
- « Quartiers anciens quartiers durables ». *Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à secteur sauvegardés et protégés*, 41 pages.
- « Renouvellement urbain des centres anciens et quartiers anciens, enjeux pour les SEM ». Dossier du Réseau SEM, SCET, n° 07/2008, 2^e juin 2008, 22 pages.
- « Rôles et positionnements des SEM dans les projets de rénovation urbaine ». Dossier du Réseau SEM, SCET, n° 08/2008, juin 2008, 31 pages.

3. Études et colloques :

- BERTONCELLO, Brigitte. L'intervention en centre ancien pour quel projet urbain et social ? « Centres anciens, entre vitrine de ville et gestion de la pauvreté : Une question de développement ». Atelier Régionaux de la Ville, Document de communication n°5, novembre 2004, 7 pages.

- Concession et Renouvellement Urbain. « La concession d'aménagement, un outil au service des projets de rénovation urbaine ». Fédération des EPL, la Caisse des Dépôts, Paris, 2010, 60 pages.
- DEBAT VILMIN, Thierry. L'aménagement urbain en France. « Une approche systémique pour construire des stratégies d'aménagement durable ». CERTU, 2008, 108 pages.
- « Diagnostic des processus de valorisation et dévalorisation des quartiers anciens ». Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction, mai 2002.
- « La politique de la ville en France : Fondements, évolutions et enjeux ». Dossier Ressources de l'ORIV, Novembre 2012, 46 pages.
- « La réhabilitation de centres anciens en questions ». Atelier régional rencontres réhabilitations – PACA, Atelier 23, compte-rendu, 1997.
- « Les politiques de santé publique et du logement ». Séminaire lutte contre l'habitat indigne, Contexte historique, Agence Régionale de Santé, septembre 2010.
- « Politique de l'habitat en quartier ancien ». Atelier régional rencontres réhabilitations – PACA, Atelier 26, compte-rendu, 1998, 9 pages.
- WEIL, Sylvie. L'espace public, approche juridique, historique, sociale culturelle. « Comprendre les enjeux d'une intervention sur l'espace public, et les spécialités de ce type de projet par rapport à un projet de bâtiment ». Mission Interministérielle pour la qualité des constructions publiques, 21 pages.

4. Documents professionnels :

- Habitat et Société et la Ville de la Seyne-sur-Mer. *Requalification du centre-ville, étude pré opérationnel OPAH-RU*. mai 2003, 193 pages.
- Ville de la Seyne-sur-Mer. *Candidature de la Ville au PNRU, phase 1 : Diagnostic Urbain*. 3 juin 2004, 78 pages.
- SAGEM. *Bilan final OPAH-RU 2007/2012*. 117 pages.
- SAGEM. *Comité de pilotage du 18 février 2014 : OPAH-RU du centre ancien*. 100 pages.
- SAGEM. *CPA-RU du centre ancien*. Avril 2014, 202 pages, format PDF.
- SAGEM. *Dossier de pré-candidature au NPNRU cœur de ville de la Seyne-sur-Mer*. 29 octobre 2013, 28 pages.
- SAGEM. *Étude Urbaine de la Seyne-sur-Mer*.

5. Travaux Universitaires :

- ADAM, Aurélien. « *Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat : Défibrillateurs des centres anciens ?, 1975-2011 : Le bilan de 36 ans de thérapie* », Master Sciences du Territoire, Institut d'Urbanisme de Grenoble, Septembre 2011, 137 pages.
- RAYMOND Yolaine. « *Les complexités de maîtrise foncière dans les opérations de lutte contre l'habitat dégradé : La Concession d'Aménagement « Eradication de l'Habitat Indigne à Marseille »* », Master Sciences du Territoire, Institut d'Urbanisme de Grenoble, Septembre 2008, 112 pages.

6. Sites Internet :

- AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT. *Site de l'ANAH* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.anah.fr/>
Articles consultés :
 - Les programmes d'amélioration de l'habitat. Disponible sur : <http://www.lesopah.fr/>
 - Habitat indigne et dégradé. Disponible sur : <http://www.anah.fr/lanah/les-missions/habitat-indigne-ou-tres-degrade/>

- AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE. *Site de l'ANRU* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.anru.fr/>
- CAHIERS DE LA MÉDITERRANÉE [en ligne]. Disponible sur : <http://cdlm.revues.org/>
- CAIRN.INFO [en ligne].
Article consulté : PITTA, Tania. *L'éphémère dans les villes proposition pour une rénovation symbolique de l'espace urbain*, société n° 71, 2001, pages 37 à 45. Disponibles sur : <http://www.cairn.info/revue-societes-2001-1-page-37.htm>
- CDU. *Centre de documentation de l'urbanisme*. « Dossier documentaire sur la Réhabilitation urbaine », 380 pages. [en ligne].
Disponible sur : http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/rehaburbaine_cle7affa4.pdf
- CHIFFRE DU TOURISME PACA. *Comité Régional du tourisme en Provence-Alpes-Côte-D'azur* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.chiffres-tourisme-paca.fr/default.asp>
- CYBERGEO. *Revue européenne de géographie* [en ligne].
Article consulté : PAQUOT, Thierry. *L'espace public. Paris, La Découverte, Collection Repères, 2009, 125 pages*.
Disponible sur : <http://cybergeog.revues.org/23242>
- ESPACES PUBLICS – PLACES. *Site pour l'analyse des espaces publics* [en ligne].
Article consulté : « La place dans son contexte historique. La place, espace public clé de la ville ». européenne.
Disponible sur : <http://espaces-publics-places.fr/la-place-espace-public-cl%C3%A9-de-la-ville-europ%C3%A9enne>
- GRIDAUH. *Site du Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat* [en ligne].
Article consulté : *Droit et politique de renouvellement urbain, n°10, 2004, pages 191-208*. Disponible sur : <http://www.gridauh.fr/publications/les-cahiers-du-gridauh/droit-et-politiques-de-renouvellement-urbain/>
- Institut Nationale de la Statistique et des Etudes Economique. Site de l'INSEE [en ligne] disponible sur : <http://www.insee.fr/>
- i. VILLE. *Base documentaire du secrétariat général à la Ville* [en ligne]. Disponible sur : <http://i.ville.gouv.fr/>
- LEGIFRANCE. *Le service public de la diffusion du droit* [en ligne]. Disponible sur : <http://legifrance.gouv.fr/>
Codes consultés :
 - Code de la Construction et de l'Habitat
 - Code de l'urbanisme
 - Code de la Santé Publique
- SAGEM. *Le site de la SAGEM* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.sagem-lagarde.com/>

7. Dictionnaire

- Pierre MERLIN et Françoise CHOAY, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, 2000, 902 page.

SOMMAIRE DES ANNEXES

[Annexe 1](#) : Procédure de mise en place d'un Périmètre de Restauration Immobilière

[Annexe 2](#) : Procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre

[Annexe 3](#) : Procédure d'un arrêté de péril imminent

[Annexe 4](#) : Procédure d'un arrêté de péril ordinaire

[Annexe 5](#) : État des lieux de la résorption de l'habitat dégradé en France

Annexe 1 : Procédure de mise en œuvre d'un périmètre de Restauration Immobilière (PRI)

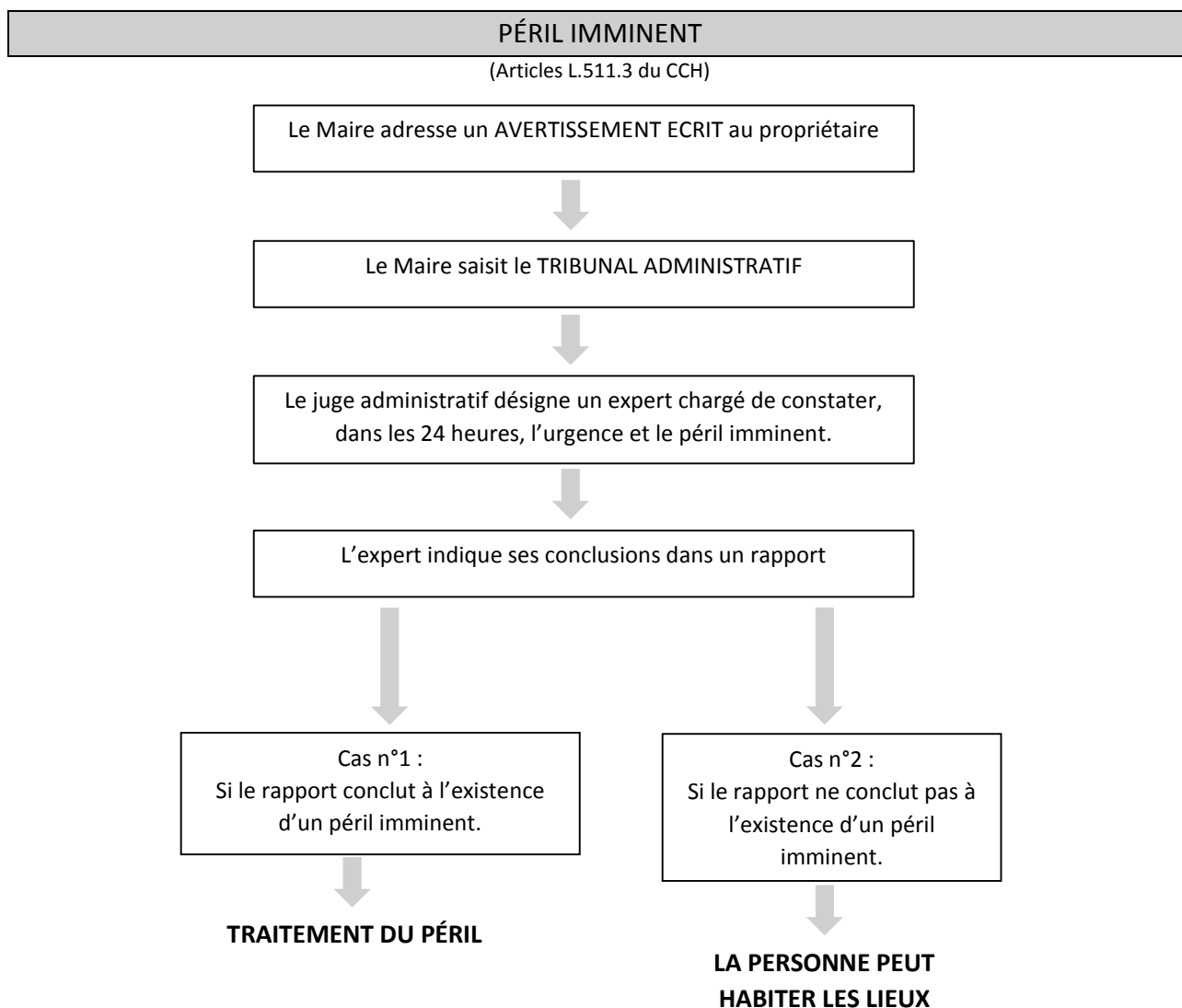
	PRI	NATURE	OPÉRATIONS
Objet	Opération d'aménagement <u>visant à traiter les conditions d'habitabilité des logements anciens</u>	Programme d'aménagement	Curetages, démolition-reconstructions, réalisation d'équipement dans le cadre de l'opération d'aménagement
Périmètre	Défini <u>par délibération</u> , au cours de la procédure de PRI Variable mais avec des secteurs ciblés Réalizable par tranche Durée habituelle de 7 ans à 10 ans	Mode de financement public des travaux	Si DUPT, en secteurs PSMV ou ZPPAUP, défiscalisation Malraux (avec attraction fiscale) -Financements de droit commun de l'ANAH/propriétaires bailleurs/ propriétaires occupants
Procédures	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Opération d'aménagement/code de l'urbanisme/L.313-4 et s. ➤ Initiative des collectivités locales ➤ Initiative des propriétaires privés 	Droits et obligations des propriétaires	Travaux à réaliser dans délai précisé. En DUPT, droit de délaissement au bénéfice des propriétaires
Mode d'intervention	Prescription de travaux sous DUPT Négociation avec les propriétaires : <ul style="list-style-type: none"> - soit, ils réalisent les travaux - soit, ils préfèrent vendre Action foncière importante (achat/revente d'immeubles)	Sanction	Expropriation
Conduite de projet	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Opération d'aménagement : en régie directe, concession d'aménagement ou prestation ➤ Financement de l'équipe opérationnelle dans le cadre du bilan d'opération 	Droit des occupants	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Droit des occupants à respecter pendant la durée du bail Les travaux sont un motif de non renouvellement du bail, non résiliable (Cf. art. L.131-7 du CU)
Programme de réhabilitation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les logements dégradés du périmètre, souvent par tranches (10 à 100 logements) ➤ Réhabilitation complète systématique ➤ Possibilité d'intervention à l'échelle de l'îlot 	Obligations des collectivités publiques	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Si les propriétaires n'ont pas réalisé les travaux, <u>expropriation par la collectivité</u> (qui peut renoncer, mais non imposer les travaux ou se substituer) conformément à la DUPT ➤ Obligation de relogement des occupants à la charge de la collectivité ou de l'aménageur (art. L.314-1 et s.)

Annexe 2 : Procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre

	INSALUBRITÉ	NATURE	OPÉRATIONS
Objet	<p>Soit <u>Résorption de l'habitat insalubre</u> (RHI) : Opération d'aménagement visant à traiter l'insalubrité des logements occupés</p> <p>Soit <u>traitement ponctuel</u> des causes d'insalubrité menaçant la santé des occupants</p>	Programme d'aménagement	Travaux de démolition
Périmètre	<p>Soit <u>défini par délibération</u>, au cours de la procédure de RHI, souvent réduit (un ou quelques ilots)</p> <p>Soit <u>ponctuel</u> (une partie d'immeuble ou certains logements dans l'immeuble)</p>	Mode de financement public des travaux	<p>→ Subvention de RHI à 70 ou 80% du déficit du bilan (Etat)</p> <p>→ Subvention de sortie d'insalubrité (Etat) et Aides financières majorées de l'ANAH aux propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants</p>
Procédures	<p>→ Code de la Santé publique</p> <p>→ Prérogative de police – d'ordre public</p> <p>→ Loi Vivien (1970)</p>	Droits et obligations des propriétaires	<p>→ Arrêté d'insalubrité publié aux hypothèques</p> <p>→ Obligation d'exécution des mesures prescrites, dans délai précis</p> <p>→ Obligation de relogement temporaire ou définitif des occupants à la charge des bailleurs</p> <p>→ Interdiction de louer/utiliser les logements insalubres vacants</p> <p>→ Biens soumis à expropriation, avec indemnités réduites dans conditions d'expropriation dérogatoires (loi Vivien)</p>
Mode d'intervention	<p><u>Police du préfet</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prescription de travaux de sortie d'insalubrité aux propriétaires - Interdictions d'habiter - Insalubrité irrémédiable - Interdiction définitive d'habiter 	Sanction	<p>→ Suspension des loyers et des aides personnelles au logement jusqu'à réalisation des travaux/ou définitive</p> <p>→ Sanctions pénales pour toutes contraventions à la loi/ pour les personnes morales et physiques.</p>
Conduite de projet	<p>→ Opération d'aménagement : en régie directe, concession d'aménagement ou prestation</p> <p>→ Financement de l'équipe opérationnelle dans le cadre du bilan d'opération</p>	Droit des occupants	<p>→ Bail suspendu pendant l'interdiction temporaire d'habiter</p> <p>→ Droit à l'hébergement provisoire ou droit à relogement définitif</p>

	INSALUBRITÉ	NATURE	OPÉRATIONS
Programme de réhabilitation	<ul style="list-style-type: none"> → En RHI, 50 à 100 logements → Réhabilitation complète ou démolition et reconstruction neuve → En police de l'insalubrité, ponctuellement pour chaque logement 	Obligations des collectivités publiques	<ul style="list-style-type: none"> → Travaux d'office si carence des propriétaires → Créances publiques garanties par hypothèque légale

Annexe 3 : Procédure d'un arrêté de péril imminent



Annexe 4 : Procédure d'un arrêté de péril ordinaire

PÉRIL ORDINAIRE

(Articles L.511-1, L.511-2, R.511-1 à R.511-5 du CCH)

PHASE CONTRADICTOIRE

Délai minimum : un mois (R.511-1)

Le maire envoie un courrier au propriétaire
L'informant des désordres constatés et l'invitant à présenter ses observations

ARRETE DE PERIL ORDINAIRE

Délai minimum : un mois (R.511-3)

Le maire met en demeure le propriétaire de faire réaliser, dans un délai déterminé, les réparations nécessaires.

Cas n°1 :

Le propriétaire conteste l'arrêté par la voie du recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif.

Cas n°2 :

Le propriétaire exécute les travaux.

Mainlevée de l'arrêté de péril.

Cas n° 3 :

Le propriétaire n'exécute pas les travaux dans le délai fixé par l'arrêté.

Le maire met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, peut faire procéder d'office à leur exécution.

Annexe 5 : État des lieux de la résorption de l'habitat dégradé en France

PREMIÈRE MOITIÉ DU XIX^{ÈME} SIÈCLE : LES PREMIERS MOUVEMENTS HYGIÉNISTES

Cette période est marquée par une crise urbaine et sociale liée à la question du logement. Entre 1800 et 1851 la population nationale croît fortement créant une réelle pénurie de logement et une forte hausse des prix des loyers, qui rend inaccessible les logements aux classes populaires.

Les effets de la révolution industrielle s'observent à travers les questions hygiénistes, elles font débats sur les conditions de vie des classes laborieuses tout au long du XIX^{ème} siècle. Cette préoccupation est partagée par tous les pays d'Europe.

Suite aux épidémies de choléra qui ont touché la France entre 1832 et 1835, les politiques publiques se sont intéressées aux conditions de vie des habitants des villes. En 1831, se met en place la première commission des logements insalubres⁴⁶ à Paris qui lutte contre la menace du choléra et qui rend possible la visite des immeubles. Il s'en suit les premières lois soulignant la volonté publique de limiter les abus :

- Loi du 3 mai 1841 relative à l'expropriation⁴⁷
- Loi de 1948 relative à la mise en place de conseils départementaux d'hygiènes à l'origine des installations et des entretiens d'égouts ainsi que l'alimentation en eau potable.
- Loi du 13 avril 1850 relative à la lutte contre l'habitat insalubre⁴⁸.

Le 19 février 1902 est établie une Police Municipale de Salubrité du Maire pour gérer la sécurité, l'hygiène et la sante publique. Se poursuit alors de nombreuses réflexions sur les montants des loyers et notamment en termes de maîtrise de loyers.

L'habitat populaire sur-occupé, avec des pièces aveugles, insalubre persiste notamment dans les quartiers anciens. La dégradation des centres anciens est une des préoccupations fortes des politiques publiques, qui s'affirment dès le XIX^{ème} siècle dans un contexte industriel.

DEUXIÈME MOITIÉ DU XIX^{ÈME} SIÈCLE : LES MOUVEMENTS DES SCIENTIFIQUES ET DES URBANISTES

Ces mouvements sont à l'origine de nos nombreuses politiques actuelles et jusqu'au XX^{ème} siècle. La ville va se transformer à travers l'aménagement des rues et leur mise en lumière avec les premiers éclairages publics.

À paris, le Baron Haussmann va entreprendre de grandes opérations de percées urbaines, des opérations démolitions/reconstructions et l'aménagement de jardins publics (le bois de Boulogne, le Bois de Vincennes) afin d'installer la salubrité dans la capitale et maintenir l'ordre public par la mise en place de boîte à ordures dans tout Paris et le raccordement au tout à l'égout en 1884⁴⁹. La loi de 1850 a facilité les travaux d'Haussmann mais ils n'ont pas amélioré les conditions de vie des classes populaires, qui sont rejetées en dehors des villes.

À la fin du XIX^{ème} siècle, des tensions apparaissent entre les interventions publiques et les propriétaires privés suite à la loi d'expropriation pour l'utilité publique de 1841. De plus, le constat est récurrent, l'insalubrité de l'habitat est toujours présente au sein des villes.

⁴⁶ [En ligne] Disponible sur : <http://www.ars.sante.fr/>

⁴⁷ Loi du 3 mai 1841 Expropriation pour cause d'utilité publique. Autorité de la justice, enquête administrative expropriation pour cause d'utilité publique. Autorité de la justice ; enquête administrative. Avertissement. Privilèges et hypothèques, règlement des indemnités. [En ligne]. Disponible sur : <http://www.Legifrance.gouv.fr/>

⁴⁸ [En ligne]. Disponible sur : <http://www.ars.sante.fr/>

⁴⁹ [En ligne]. Disponible sur : <http://www.ars.sante.fr/> « histoire de l'hygiène publique en France », septembre 2010.

DÉBUT DU XX^{ÈME} SIÈCLE : LES PREMIÈRES LOIS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Pendant cette période, on cherche à améliorer le volet opérationnel des projets en gardant l'objectif d'intervenir sur les conditions de santé publique dans les villes.

En 1902, est éditée la loi de Santé Publique⁵⁰ qui met en place un règlement sanitaire municipal, des permis de construire délivrés par la mairie, des procédures d'insalubrité sur les immeubles municipaux, et des bureaux d'hygiène dans les communes de plus de 20 000 hectares, ainsi qu'un service publique d'hygiène dans chaque départements.

En 1907, est créé un office International d'Hygiène Publique qui deviendra l'OMS⁵¹ (Organisation Mondiale de la Santé) en 1946. Elle est aujourd'hui une institution présente au sein de l'Organisation des Nations Unies (ONU) pour la santé publique et intervient pour améliorer la santé des populations du monde. A partir de 1920, les problématiques sur la santé sont représentées par le Ministère de la Santé et en 1934 l'État lance une lutte contre l'habitat insalubre dans les villes françaises.

Pendant l'année 1919, sont mises en place de nombreuses lois applicables sur le territoire français: la loi du 19 mars 1919 et la loi du 12 juillet 1919 relatives aux lotissements, garantissant un terrain viabilisé aux nouveaux acquéreurs de bien. Mais également les premières réglementations d'urbanisme que sont les Plans d'Aménagements d'Embellissement et d'Extension, ancêtre des documents d'urbanisme d'aujourd'hui, utilisés pour l'aménagement des communes.

XX^{ÈME} SIÈCLE : L'INTERVENTION PUBLIQUE SUR LES CENTRES-VILLES

À partir de 1945 et jusqu'en 1975, se mettent en place des opérations de reconstructions – constructions neuves en masse pour répondre aux besoins en logements. Les centres-villes se voient alors délaissés par les classes aisées attirées par ces nouveaux quartiers résidentiels en périphérie, et remplacées par la classe ouvrière. A cette époque, les opérations de restructuration des centres villes se font sur des bases de ségrégations sociales et spatiales.

ANNÉES 1950 : LA RÉNOVATION URBAINE

À partir des années 1950, on cherche à reconquérir les centres-villes suivant un système : destruction, expropriation et relogement des habitants dans les logements de nouvelle génération en périphérie ou dans les quartiers anciens reconstruits.

Le 5 octobre 1953, est établi le Règlement Sanitaire Départemental⁵², il s'apparente à un outil réglementaire et intervient notamment sur les quartiers anciens.

Les centres anciens souffrent d'une image négative en regard des logements insalubres et aux bâtis vétustes et inadaptés. Les interventions pour tenter d'y remédier passent par l'expropriation des habitants et la destruction du bâti. Les habitants sont alors relogés dans les quartiers résidentiels en périphérie ou sur les quartiers rénovés.

A partir des années 1960, les opérations de Renouvellement Urbain vont être critiquées en raison du traitement des habitants et de leur relogement. C'est la première fois qu'apparaît le terme de « grands ensembles » pour les quartiers périphériques. De ce fait, les politiques urbaines vont se recentrer vers les centres-villes longtemps délaissés et sous l'élan des hygiénistes, on s'interroge sur la composition des centres, à leur confort et à la santé publique. On parle de « ville malade », en l'occurrence des centres-villes exposés à de nombreuses pathologies : pollution, dégradation du bâti et manques d'espaces verts.

Les centres -villes sont alors partagés entre deux parcs de logements, l'un destiné aux populations aisées et l'autre plus vétuste qui devient un « parc social de fait » pour les populations les plus pauvres. Les

⁵⁰ Loi du 15 février 1902 relative à la protection de la santé publique. [En ligne]. Disponible sur : <http://www.sante.gouv.fr/>

⁵¹ « Histoire de l'hygiène publique en France » septembre 2010. [En ligne]. Disponible sur : <http://www.ars.sante.fr/>

⁵² « Histoire de l'hygiène publique en France » septembre 2010. [En ligne]. Disponible sur : <http://www.ars.sante.fr/>

quartiers anciens se renferment alors dans la dégradation et l'appauvrissement, renforcé par le délaissement des classes moyennes qui profitent de l'émergence des banlieues résidentielles.

LA RESTAURATION URBAINE

Des interventions sur le bâti ancien se développent pour répondre aux exigences de la ville sur l'hygiène publique, la voirie, la sécurité et le patrimoine. Ces exigences ont inspiré les outils d'interventions d'aujourd'hui, créés dès les années 1960.

Dès 1962, la loi Malraux⁵³ complète la loi sur la protection du patrimoine et facilite la restauration immobilière. Elle est à l'origine de la mise en place des zones à secteurs sauvegardés et de la défiscalisation pour les propriétaires d'immeubles anciens concernés par une restauration immobilière.

En 1967, est créée la première loi sur l'amélioration de l'habitat⁵⁴ qui lutte contre l'insalubrité et pour la sécurité des habitants dans leur logement.

En 1970, la loi Vivien⁵⁵ intervient dans la lutte contre l'habitat insalubre et met en place le droit d'expropriation. Un an après, Le Fond National d'Amélioration de l'Habitat est remplacé par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat⁵⁶ qui tente de répondre à l'orientation politique de développement et d'amélioration de l'habitat ancien dégradé privé.

LA RÉHABILITATION

Dès janvier 1975, des mesures en matière de logements apparaissent avec le « Rapport Barre » et le « Rapport Nora Eveno ».

Le « Rapport Barre »⁵⁷ a pour but d'étudier l'efficacité économique et sociale des aides de l'Etat. Il tente de réduire l'inégalité devant l'accès à un logement, de développer l'accession à la propriété et permet la réhabilitation du parc de logements anciens. Ce rapport a mis en place le prêt locatif aidé (PLA) dans le secteur locatif pour financer les constructions des organismes à vocation sociale et pour les autres secteurs, d'un dispositif de prêt immobilier conventionné (PC).

Le « Rapport Nora Eveno »⁵⁸ s'alignera sur les propositions du « Rapport Barre » afin d'avoir une action sur l'habitat plus cohérente.

L'objectif de ce rapport a été de définir une politique de l'habitat ancien à partir d'un diagnostic de l'état actuel des logements existants. Celui-ci a révélé en 1975 qu'il y avait encore plus de 15 millions de mal logés en France.

A partir de 1977, se développent des politiques incitatives : dès 1976, avec la création d'un Fonds d'Aménagement Urbain⁵⁹ pour l'amélioration des conditions de vie des habitants et la revalorisation des quartiers anciens. Il prône la réhabilitation des logements pour résorber l'habitat insalubre et met en place une politique d'ensemble de traitement des quartiers. En 1977, l'ANAH développe un outil de réhabilitation des centres anciens : Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat⁶⁰ (OPAH). La création des OPAH a permis d'étendre de nombreuses interventions sur les centres et les quartiers anciens, notamment pour l'amélioration de l'habitat et du patrimoine.

Depuis les années 1970, les politiques cherchent à reconquérir les centres et s'orientent vers la valorisation du patrimoine. De nombreuses opérations vont alors voir le jour pour la rénovation urbaine du patrimoine et pour promouvoir le développement des centres villes, un moyen d'assurer leur devenir.

⁵³ La-loi-malraux.com, loi n° 62-903 du 4 août 1962.

⁵⁴ Loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. [En ligne]. Disponible sur : <http://www.Légifrance.gouv.fr/>

⁵⁵ Loi n° 70-612 du 10 juillet 1970. [En ligne]. Disponible sur : <http://www.Légifrance.gouv.fr/>

⁵⁶ [En ligne]. Disponible sur : <http://www.anah.fr/>

⁵⁹ Partie réglementaire : décret en Conseil d'Etat – Livre IV- Titre I « Organismes consultants » - Chapitre V « Fonds d'Aménagement Urbain ». [En ligne]. Disponible sur : <http://www.Légifrance.gouv.fr/>

⁶⁰ « Les OPAH, un outil pour demain. 25 ans d'opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat ». Les cahiers de l'ANAH.

LES RÉFLEXIONS SUR LA SANTÉ PUBLIQUE SONT RENOUVELÉES

En 1978 l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) appréhende de façon globale la santé publique en prenant en compte des facteurs physiques, psycho-sociaux et culturels.

Pendant la période 1980-1983, les lois de décentralisation transfèrent les pouvoirs de l'État vers les personnes morales de droit public. Elles s'appliquent également aux collectivités locales et aux établissements publics. Elles permettent la mise en œuvre de politique de l'urbanisme et sont à l'origine des premières réhabilitations dans les Zones Urbaines Sensibles et les opérations d'Habitats et Vie Sociale qui visent à réhabiliter les HLM.

Puis, émerge la dimension sociale avec la loi Besson du 31 mai ⁶¹ qui conditionne le droit au logement et la création des Plans Départementaux d'Action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), et l'Accompagnement Social lié au Logement (ASLL).

« Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir. » — Article 1 de la loi Besson sur le droit au logement »

Le 13 juillet 1991 la Loi d'Orientation pour la Ville ⁶² pose les principes généraux pour la mise en œuvre du droit de l'aménagement. Son objectif est de lutter contre la tendance à la concentration de l'habitat social dans un type de quartier et de privilégier la mixité.

LA GENTRIFICATION DES VILLES

En 1999, on parle de « gentrification », marquée par le retour des classes moyennes dans les centres villes. Cette notion devient alors un outil du renouvellement urbain destiné à modifier le tissu urbain socio-économique. La question sociale devient alors un enjeu pour les politiques du renouvellement urbain, Jacques Donzelot parle alors d'une « ville à trois vitesses : Relégation, périurbanisation et gentrification »⁶³. Aujourd'hui le renouvellement urbain est orienté non plus vers un système de zonage mais plutôt vers une politique globale d'intervention pour le développement des centres-villes à différente échelle de territoire.

La notion « Refaire la ville sur la ville » est porteuse d'enjeux nouveaux dans le but d'intervenir sur le tissu urbain existant par des actions de requalification pour aménager la ville en fonction des besoins de ses populations, en termes d'image et d'attractivité du territoire. Ces nouvelles approches s'inscrivent dans le processus de décentralisation.

La loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain ⁶⁴ du 13 décembre 2000, est un tremplin pour la politique de la ville en termes de renouvellement urbain. Elle a réaffirmé le devoir d'un développement durable des villes. A ce termes les premières OPAH qui ont été mises en place n'ont pas résolu les problèmes des centres anciens, des opérations renforcées sont alors nécessaires de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et du Renouvellement Urbain et Programme d'Intérêt Général.

Par ailleurs, la reconquête des centres et des quartiers anciens dégradés passe par un rééquilibrage social. Les contrats de ville sont remplacés par les Contrats Urbains de Cohésion Sociale, en faveur des quartiers défavorisés pour lutter contre l'exclusion et favoriser la construction de logements. Des

⁶¹ Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

⁶² Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

⁶³ DONZELOT. « La ville à trois vitesses : Relégation, périurbanisation, gentrification, » revue Esprit, mars-avril 2004, pages 14-39.

⁶⁴ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. [En ligne]. Disponible sur : <http://www.Légifrance.gouv.fr/>

associations⁶⁵ sont créées afin de défendre la place des habitants dans les opérations de restructuration et mettre en place des projets d'animations. Les centres-villes bénéficient alors de procédures de développement social urbain.

Les objectifs des interventions sur les centres se déclinent ensuite localement, en fonction des besoins et des enjeux des collectivités, en suivant deux logiques d'aménagement, d'une part, la modernisation et la redynamisation inscrit dans la Politique de la Ville.

Et d'autre part, une logique visant le cadre de vie et le « mieux vivre » des habitants. Ses deux actions sont marquées par l'importance que prend le patrimoine dans la construction de l'identité du centre-ville. Elles s'orientent vers une dimension esthétique et culturelle, on parle alors des centres villes comme « vitrines » urbaines.

Face à ces interventions, la mixité sociale devient un enjeu majeur des projets urbains, qui s'affirme peu à peu dans les politiques publiques. Durant la période 1950-1980, les politiques urbaines se sont tournées vers des réflexions sur les formes urbaines appropriées pour créer de la mixité sociale, d'abord dans les Zones Urbaines Sensibles puis dans les centres-villes. A la fin des années 1980, cette notion se retrouve dans les discours politiques défendant la volonté d'une mixité intergénérationnelle et culturelle. Aujourd'hui, cette notion est complètement intégrée dans la mise en œuvre d'un projet.

DES ACTIONS SUR LES ESPACES PUBLICS

L'aménagement des espaces publics commence dès les années 1980⁶⁶ pour l'embellissement des villes. De nombreuses opérations de requalification d'espaces publics voient le jour, elles concernent les voiries, les rues et les places des quartiers les plus emblématiques notamment les quartiers historiques et les secteurs piétonniers. Ces actions s'étendent rapidement dans les années 2000 sur l'espace public de proximité dans les centres-villes. La politique de requalification s'approfondit et fait face à de nouveaux enjeux urbains, dont la réduction de la voirie à la circulation automobile, qui passe par l'élargissement des trottoirs pour les piétons.

Ces nouvelles orientations vont dans le sens d'un embellissement généralisé des espaces publics passant par un processus de verdissement des lieux avec l'implantation d'arbres et de parterres végétaux. Des orientations issues d'un passé hygiéniste, celui de laisser respirer la ville par la nature et d'aérer les centres villes, et par un processus de patrimonialisation avec la qualité urbaine et la mise en place du mobilier urbain.

Les espaces verts vont également être aménagés à partir des années 1980-1990 prenant la forme de parcs au sein de grandes opérations d'aménagements.

Plus récemment, les politiques d'aménagements s'orientent pour soustraire la place de l'automobile avec la réduction des voies de circulations et des aménagements spécifiques pour chaque mobilité avec des voies de bus, de vélos et des cheminements piétons. A partir des années 2000, la réhabilitation de l'espace public et du logement s'intègrent en osmose dans les opérations urbaines globales.

L'objectif premier est de faire de ces espaces des lieux de sociabilités et des lieux de pratiques multiples à l'échelle des centres ville mais aussi dans les quartiers par les places ou les squares. L'interaction entre ces deux entités contribue à créer une véritable relation entre l'espace urbain et la valorisation de l'habitat et influe sur l'esthétisation des lieux. Ils font aujourd'hui parties d'une politique culturelle à travers l'aménagement d'équipements culturels et l'installation d'événements culturels «éphémères».

⁶⁵ « Un centre-ville pour tous » à Marseille, Association « TamTam » à Paris 13^{ème} rappellent des aspects des luttes urbaines engagées par les habitants des quartiers dans les années 1970.

⁶⁶ DELBAERE, Denis. « La fabrique de l'espace public. Ville, paysage et démocratie », La France de demain, Edition Ellipses, novembre 2010, 187 pages.